



**TRIBUNALE di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova**  
**ORDINANZA**

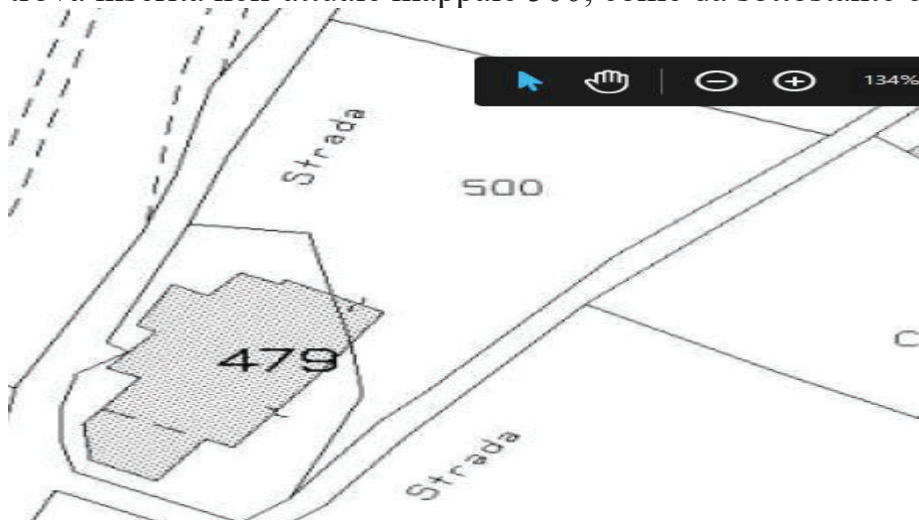
*Il Giudice dott. Roberto BRACCIALINI*

*Nel procedimento espropriativo r.g. 149/2020*

PARTE ESECUTATA : ██████████

La questione che ne occupa riguarda le sorti espropriative di una porzione di manufatto in costruzione (“spigolo” di forma triangolare e di superficie pari a 12 mq.) che sconfinava dalla particella catastale a suo tempo pignorata nel procedimento r.g. 149/2020 promosso da credito Fondiario in danno di ██████████ la quale è proprietaria dell’intero manufatto e anche del mappale su cui insiste la porzione “sconfinante”.

Dalla relazione del CTU COPELLO si apprende che il manufatto ██████████ venne realizzato sul precedente mappale 55, poi quest’ultimo e il confinante mappale 56 vennero fusi nel mappale 479 che però, attualmente, non è semplicemente riproduttivo della sommatoria dei due mappali 55 e 56, ma è più ridotto; mentre la più ampia porzione dell’ex mappale 479 si trova inserita nell’attuale mappale 500, come da sottostante estratto:



È, quindi, evidente che continuare a fare riferimento in oggi alla particella 479 – come fa la precedente nel nuovo pignoramento di cui al fascicolo r.g. 367/2023 - risulta fuorviante, nella misura in cui quest'ultimo mappale comprende al suo interno il precedente mappale 55, ma la cuspide oggetto di contestazione è in oggi collocata nel contiguo mappale 500, pure appartenente alla [REDACTED] non oggetto di pignoramento.

O almeno: continuare a fare riferimento al mappale 479 per l'identificazione dei manufatti e circostanti terreni determina attualmente un'incertezza assoluta sul bene espropriando, se per esso si intende la cuspide contestata: dal momento che dall'aggiornamento catastale riferito, quale si presenta nel nuovo assetto derivante dall'esame della piantina in questione, risulta conclamato lo sconfinamento in fondo non pignorato.

Per queste ragioni, come già evidenziato nelle battute iniziali della procedura, si possono prospettare il seguente alternative liquidatorie:

- a) Il precedente promuove un ulteriore pignoramento immobiliare andando ad aggredire il mappale 500 di proprietà della [REDACTED]
- b) Ovvero si procede alla vendita del bene pignorato nel primo procedimento, cui va riunito il secondo per identità di oggetto, con una appropriata riduzione del prezzo base d'asta, che tenga conto della necessità per l'aggiudicatario di regolarizzare la situazione proprietaria attraverso l'accessione invertita.

Tale onere futuro di regolarizzazione proprietario e catastale può essere quantificato, alla luce e la stima di valore eseguita dal CTU e da dati di notorietà sui costi processuali e di attribuzione di identificativo catastale, in 7.000 euro.

Questa seconda soluzione, all'apparenza più agevole e veloce, presenta però l'inconveniente di rendere meno appetibile l'asta giudiziaria, già impegnativa per le caratteristiche dei beni pignorati, in quanto il contenzioso che fin d'ora si profila sullo sfondo con la confinante/esecutata rende più difficilmente esitabile il compendio in sede di gara di vendita.

Per le ragioni esposte, si dispone la riunione dei procedimenti contro la [REDACTED] - relativi allo stesso bene pignorato – e si rimette al precedente la scelta di cui sopra, fermo restando che in caso di preferenza per la seconda opzione, il delegato dovrà indicare la problematica proprietaria negli avvisi di gara e la corrispondente riduzione di prezzo, oltre ad dover fare precisa menzione di tutti gli elaborati tecnici redatti sull'argomento e dei provvedimenti resi sulla problematica proprietaria.

P.Q.M.



Previa riunione delle procedure espropriative r.g. 149/2020 e 367/2023, si fissa l'udienza del 13 febbraio 2024 ore 9,30 "in presenza" per raccogliere la determinazione della creditrice procedente – secondo l'alternativa prospettata in parte motiva – circa l'ulteriore corso espropriativo.

Si comunichi

Genova, 11 gennaio 2024






Il Giudice dell'esecuzione  
dr. Roberto Braccialini

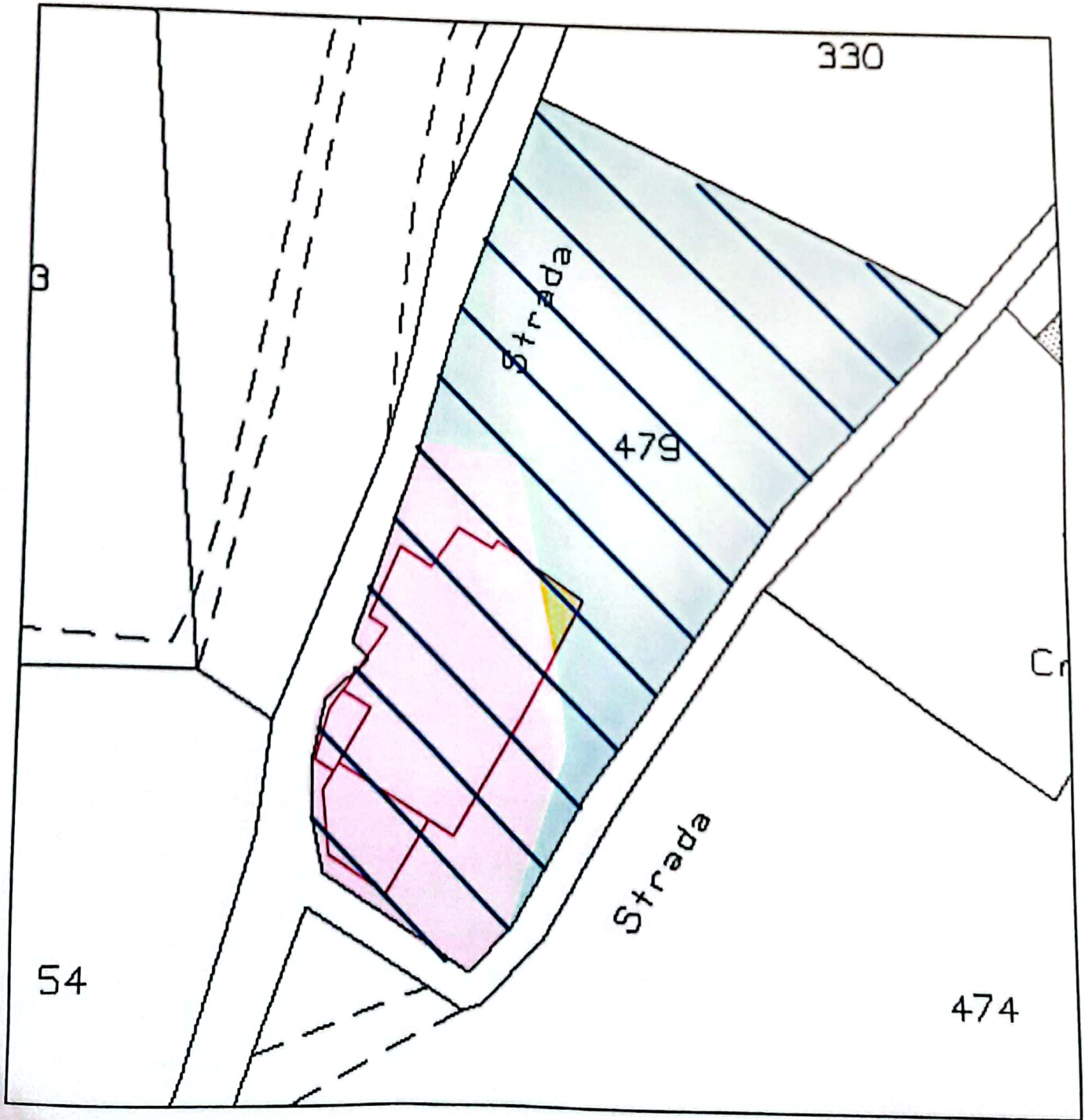


# Tribunale di Genova

R.G. 149/2020 e 367/2023

*Allegato 2  
data 9/1/24  
G*






-  ex particella 55
-  ex particella 56
-  ex particella 479
-  mq. 12 oggetto di sconfinamento
-  attuale sedime fabbricato ricostruito

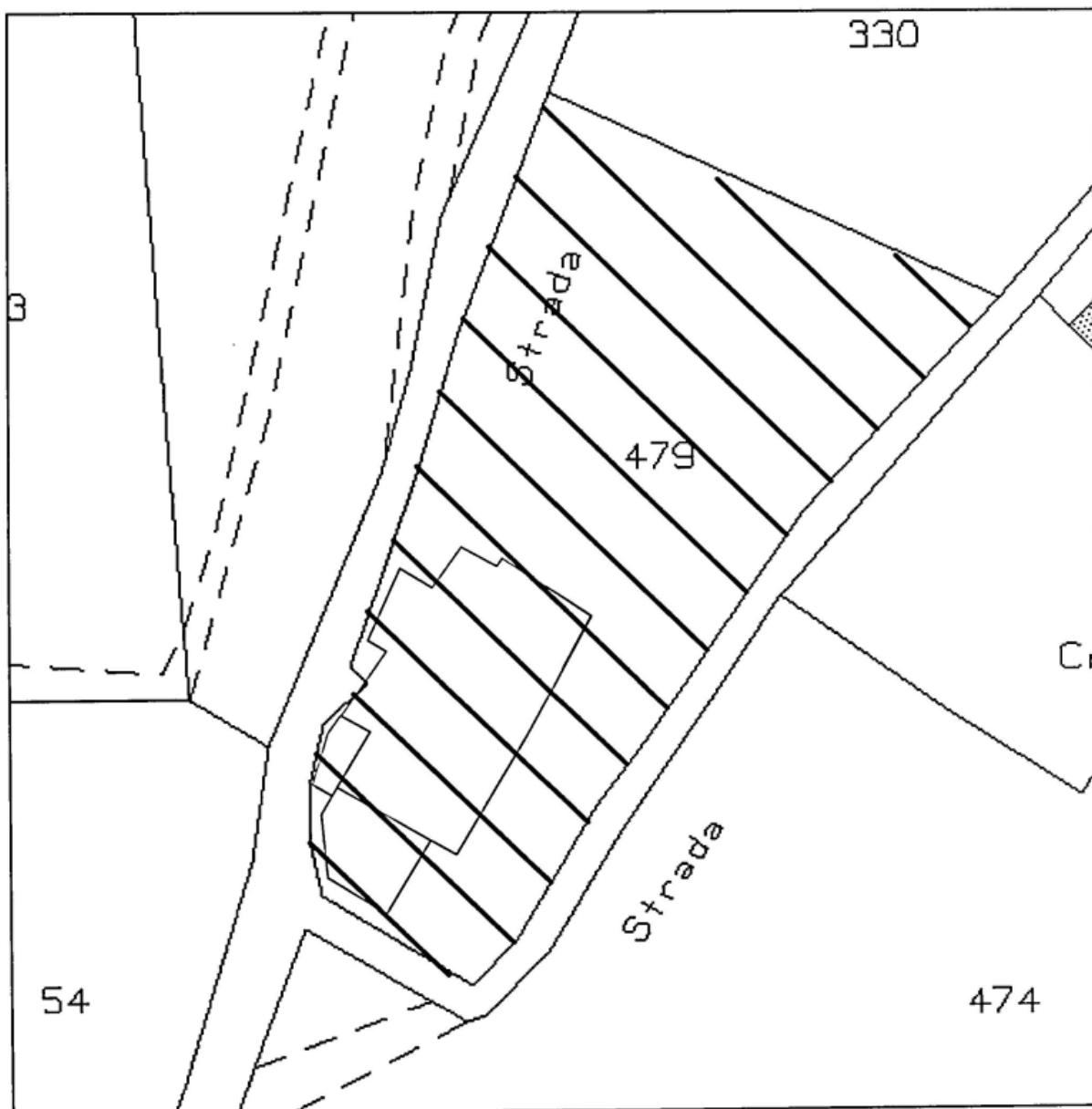


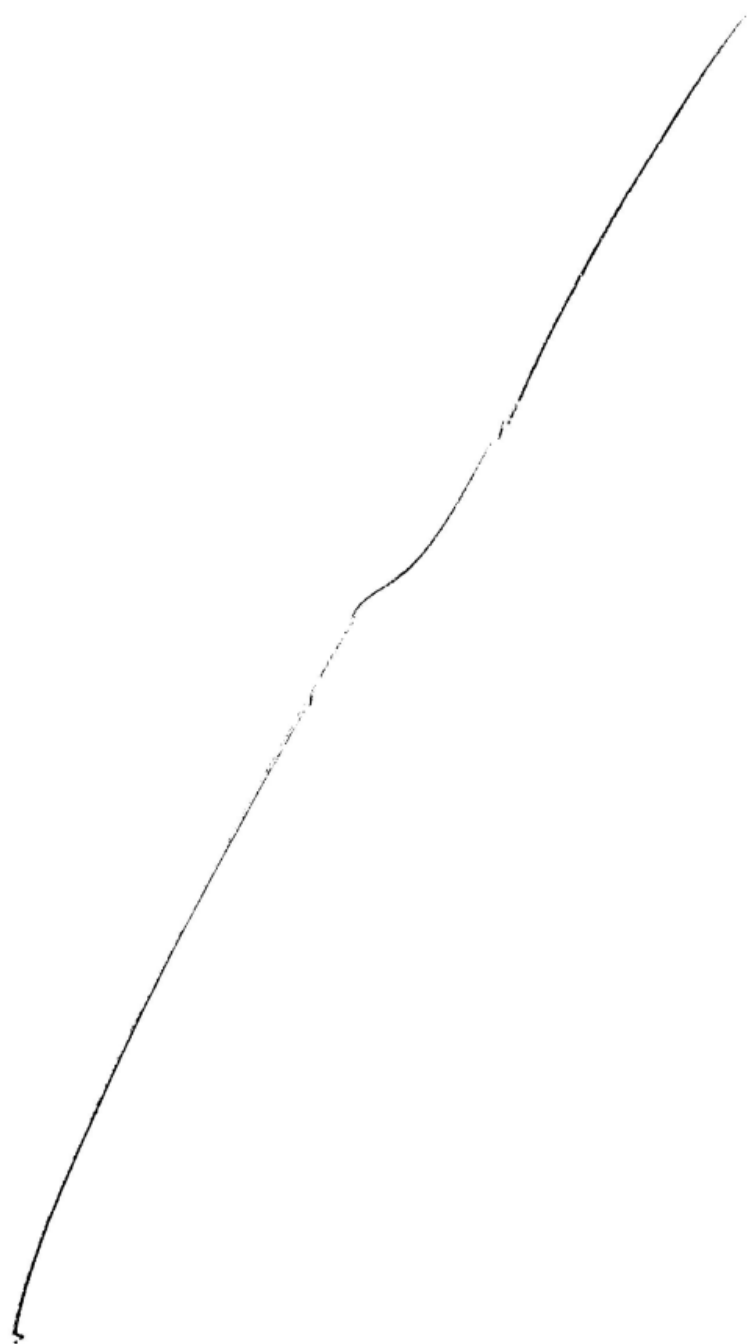
## Tribunale di Genova


R.G. 149/2020 e 367/2023

*Allegato 2  
data 9/1/24  
(?)*

-  ex particella 55
-  ex particella 56
-  ex particella 479
-  mq. 12 oggetto di sconfinamento
-  attuale sedime fabbricato ricostruito





*Alghero e Carboni*  
*9/1/24*  


Spett.le **STUDIO LEGALE ASSOCIATO FERRARI-FERA**

Oggetto:

**RIVIERA NPL S.r.l. rappresentata da GARDANT/VOLPONI Maria**

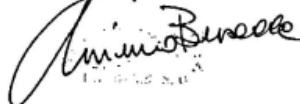
Gentile avvocato,  
confermiamo che la particella 479 oggetto del pignoramento trascritto il 21/09/2023 ai nn.7695/6201, essendo originata dalla Particella 55, risulta essere già stata pignorata con pignoramento trascritto in data 31/03/2020 ai nn.2500/1909.

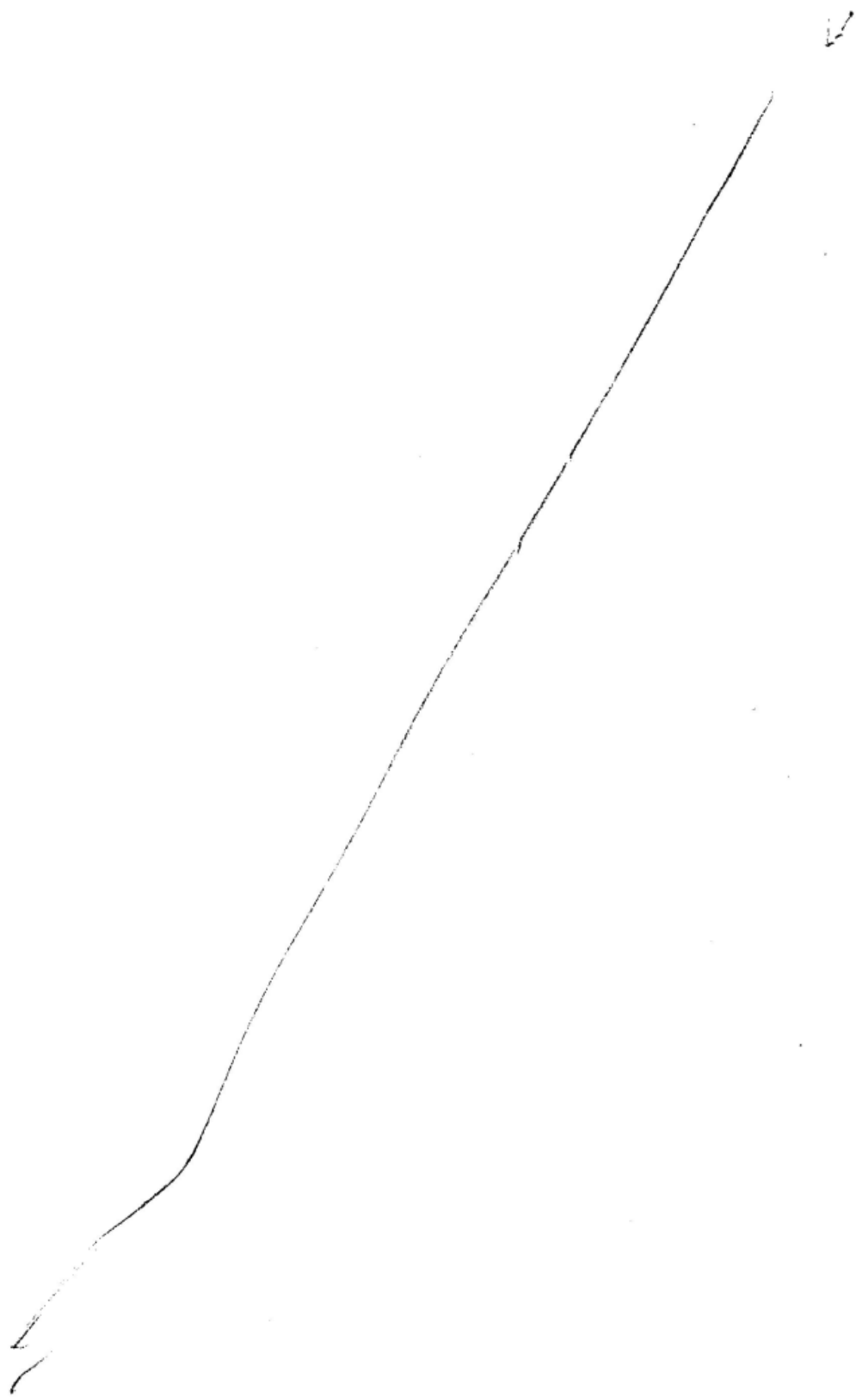
Distinti saluti.

**Milano, 08/01/2024**

*In fede*

**Europa Centro Servizi Srl**

  
Antonio Bussola  
EUROPA CENTRO SERVIZI S.R.L.

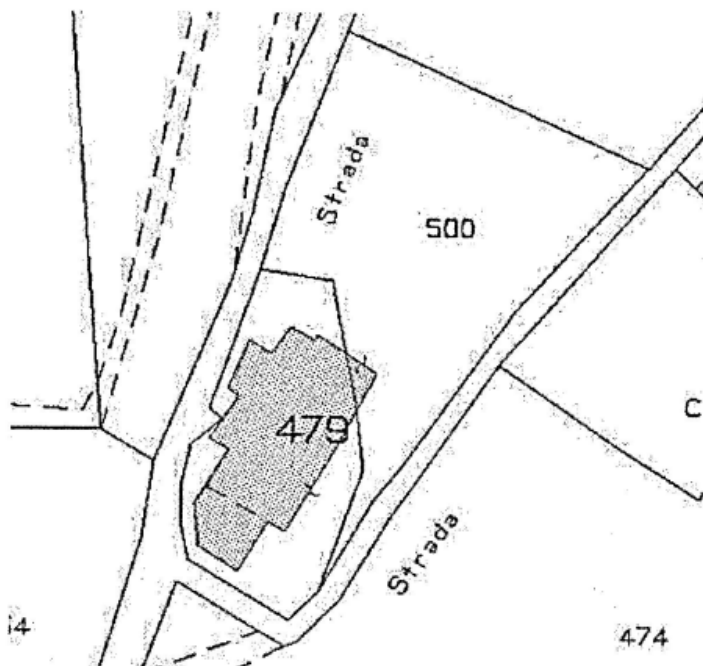




**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
tel. e fax +39 0185 318414 - info@geometracopello.it

all'geo  
Varela 9/1/23  
C



Estratto cartografico catastale aggiornato

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, nel restare a completa disposizione dell'Illustrissimo Signor Presidente per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario, porge deferenti ossequi.

Chiavari, 02 febbraio 2023

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Elenco Allegati

Allegato A: Vax catastale aggiornata

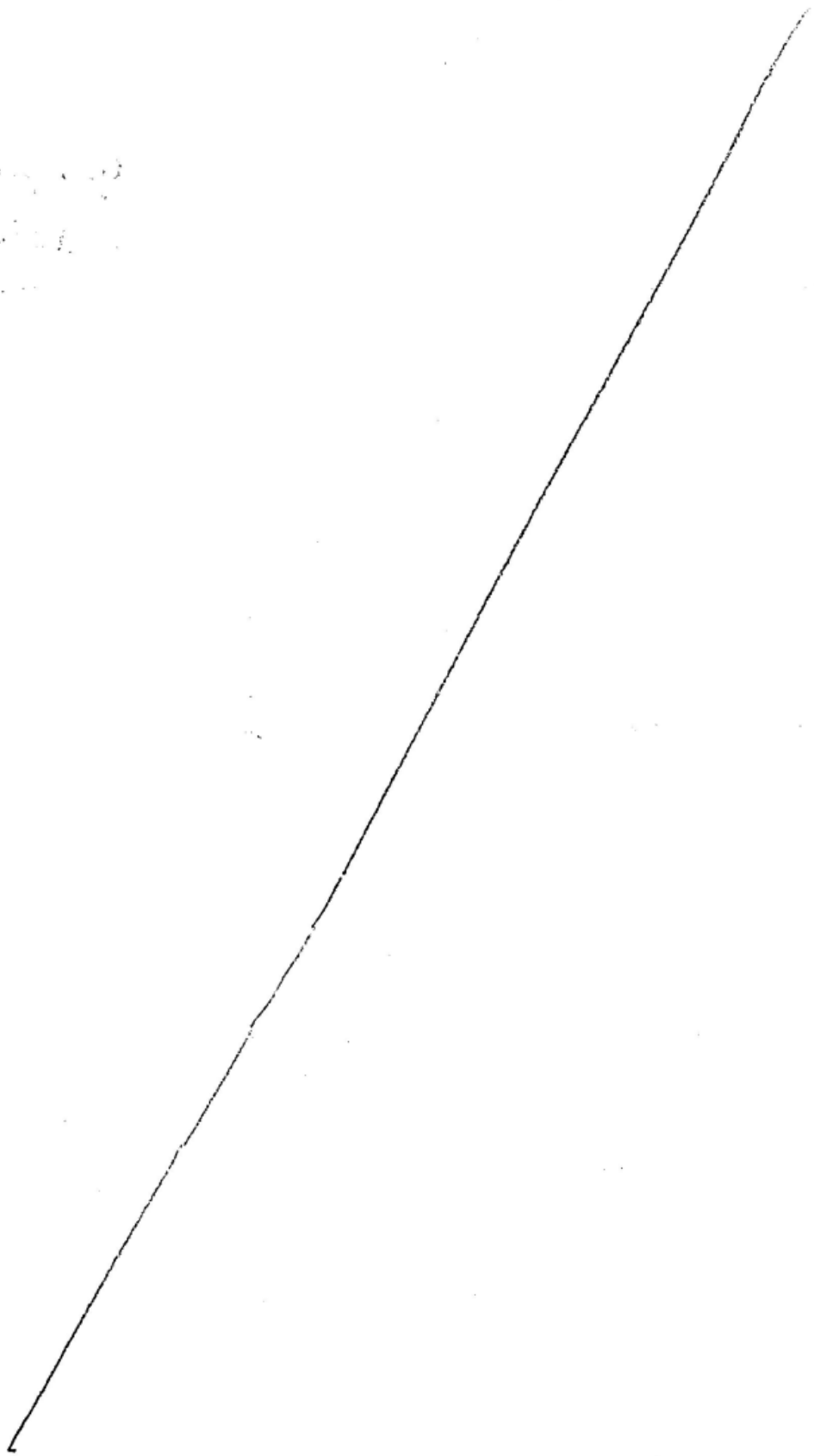
- pag. 3 -

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Perito della Procura presso il Tribunale di Genova

Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova

C.F. CPLPML58A21C621H - P.I.V.A 00033350992

Si riceve solo su appuntamento





**TRIBUNALE di GENOVA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova CIVILE**

**VERBALE di UDIENZA**

Nel procedimento tra le parti

**CREDITO FONDIARIO S.P.A. MANDATARIA DI RIVIERA NPL S.R.L.**

Parte PROCEDENTE/RICORRENTE

e

████████████████████

Parte ESECUTATA//RESISTENTE

Oggi **9 gennaio 2024**, alle ore 12.00, innanzi al G.I. dott. Roberto Braccialini, sono comparsi:

Per la parte procedente l'Avv. De Martini in sost. Avv. Fera che insiste come negli atti difensivi fin qui depositati.

Per la parte esecutata, compare l'Avv. ██████████ che insiste come negli atti difensivi fin qui depositati.

Sono altresì presenti il delegato alla vendita Avv. Noceti ed il CTU Geom. Copello.

A richiesta il ctu precisa: lo scheletro dell'opera in costruzione che si vede anche nelle foto allegate alla perizia riposa su una precedente costruzione con ampliamento assentito e a seguito di tale ampliamento la proprietà ██████████ promosse una variazione catastale che ebbe ad includere tale precedente mappale 55 in un più esteso mappale, per altro già di proprietà della stessa ██████████ rubricato al mappale 479.

Dunque, quest'ultimo che si trova meglio riprodotto nella piantina richiestami che produco, è la somma della fusione dei mappali 55 e 56, entrambi di proprietà della ██████████ come pure di tale parte esecutata è l'intero mappale 479.

L'avv. De Martini richiama nota scritta che chiede di poter produrre dichiarazione della visurista società Europa secondo la quale la particella 479 è stata oggetto di doppio pignoramento, sia nella trascrizione del 31.3.2020 che in quella successiva del 21.9.23.

Il ctu precisa che in sede di ricostruzione del recedente manofatto una porzione di esso andava ad interessare sull'ex mappale 56 e nella odierna produzione il "triangolino di sconfinamento" è evidenziato con rigatura in giallo.

Il giudice provvede ad acquisire l'estratto dell'atto di pignoramento notificato il 26.2.2020 il quale riporta la seguente evidenza.

In sede di relazione peritale è stata evidenzia questa operazione di rideterminazione degli identificativi catastali.



**tutto ciò premesso e ritenuto**

**RIVIERA NPL S.r.l.**, e per essa la mandataria **CREDITO FONDIARIO S.p.A.**, quest'ultima come sopra rappresentata, domiciliata e difesa

**chiede**

di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile sito nel Comune di Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza Snc, così censito al N.C.E.U.:

Catasto Fabbricati - Foglio 64 - Particella 55 - Vani 23,00 - Nat. A3,

di proprietà per 1/1 della Signora [REDACTED]  
[REDACTED]

**Salvo migliori confini, indicazioni e dati catastali.**

L'avv. De Martini manifesta la disponibilità a rinunciare al secondo pignoramento, in quanto già preceduto da identico pignoramento nel 2020 o in alternativa si rimette a migliori alternative del GE.

L'avv. Cichero, ribatisce, da dati contenuti nella relazione 2.2.23 del ctu, che 12mq di cui al corpo di fabbrica in corso di realizzazione non sono inclusi nel primo pignoramento, in quanto esterni al mappale 55 e ricadenti nell'ex mappale 56.

Il ctu fa presente che la piantina in oggi depositata non rappresenta gli attuali identificativi catastali che oinvece sono esattamente riferiti nella pag. 3 della relazione 2.2.23 dalla quale si evince che il triangolo di 12 mq di cui si discute, in origine inserito nel mappale 56 è in oggi compreso nel mappale 500, che non risulta oggetto di pignoramento.

E' in tale prospettiva che si è parlato in precedenti occasioni ed udienze della possibilità di una cessione invertita da parte del potenziale aggiudicatario.

Vengono acquisite al verbale di udienza 3 piantine facenti parte del corredo della iniziale relazione di stima, nonché relazione Europa in data 8.1.24; l'elaborazione del ctu a seguito di ordinanza del 9.12.23 ed estratto dalla pag. 3 della relazione Coppello 2.2.23 di cui dispone la scannerizzazione a cura della cancelleria.

Il Giudice

Dato atto, si RISERVA.

Il Giudice  
dott. Roberto Braccialini



**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**  
**(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto GEOMETRA COPELLO PIER EMILIO iscritto con il num. 2347 della provincia di GENOVA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

**DICHIARA**

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

**Dichiarazione sostitutiva di certificazioni**  
**(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto GEOMETRA COPELLO PIER EMILIO iscritto con il num. 2347 della provincia di GENOVA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

**DICHIARA**

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 2 di 14

**Particelle**

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Sez. Censuaria:

Particelle: 479,AAA

**Firma delle parti o loro delegati**

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Firma \_\_\_\_\_

**Tecnico redattore**

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

Cod. Fisc.: CPLPML58A21C621H

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

L'incarico è stato conferito nell'ambito di procedimento d'ufficio.

luogo e data

timbro e firma

**Attestazione di avvenuto deposito**

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma5.

luogo e data

timbro e firma



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 3 di 14

**Dati generali del tipo**

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

Sez. Censuaria:

Particelle: 479, AAA

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

**Modello censuario**
**Frazionamento**

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m <sup>2</sup>			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0640	479	000			00000	19	70	SN	282			
V		0640	479	000			00000	06	73	SN	000			
C		0640		000	aa	AAA	00000	12	97	SN	000			

**Mappale**

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m <sup>2</sup>			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0640	479	000			00000	06	73	SN	282			
V		0640	479	000			00000	06	73	SN	282			
O		0640	AAA	000			00000	12	97	SN	282			
V		0640	AAA	000			00000	12	97	SN	282			

**Informazioni Complementari**


Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 4 di 14

*Dati generali del tipo*

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

Sez. Censuaria:

Particelle: 479, AAA

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

**Proposta di aggiornamento cartografico:****Rappresentazione grafica***I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE*

Scala 1 : 500





Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 5 di 14

*Dati generali del tipo*

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	479, AAA
Tecnico:	COPELLO PIER EMILIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	GENOVA	N. iscrizione:	2347

**Proposta di aggiornamento cartografico:****Rappresentazione alfa-numerica***Estratto di mappa*

Rilasciato dall'UP di LA SPEZIA

Protocollo: SP0005269/2023 Data: 03/02/2023 Codice Riscontro: 45923005684570

8|1%|-7808.530|54626.789|  
8|2%|-7817.818|54623.302|  
8|3%|-7828.202|54619.548|  
8|4%|-7838.835|54616.479|  
8|5%|-7848.345|54613.227|  
8|6%|-7855.595|54610.665|  
8|7%|-7856.955|54612.107|  
8|8%|-7860.243|54608.507|  
8|9%|-7862.688|54607.879|  
8|10%|-7864.849|54607.398|  
8|11%|-7870.410|54607.383|  
8|12%|-7874.498|54608.253|  
8|13%|-7881.990|54620.254|  
8|14%|-7878.354|54623.875|  
8|15%|-7872.486|54627.242|  
8|16%|-7867.269|54630.346|  
8|17%|-7862.588|54633.786|  
8|18%|-7843.135|54647.155|  
8|19%|-7825.582|54662.873|  
8|20T|-7832.722|54625.058|1.198|Strada|  
7|20|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|NC|479|479|1908|  
7|0|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|1%|NC|  
6|PARTICELLA|479|00|ENTE URBANO |1970|1908|0|0|SN|  
6|PFCART|PF01/0640/L681|-8023.063|54556.763|  
6|PFCART|PF02/0640/L681|-7381.315|54657.688|  
6|PFCART|PF03/0640/L681|-7604.105|54867.277|  
6|PFCART|PF04/0640/L681|-7724.749|54642.399|  
6|PFCART|PF06/0640/L681|-8194.614|55104.865|  
6|PFCART|PF07/0640/L681|-8408.687|54840.700|  
6|PFCART|PF08/0640/L681|-8738.061|54439.920|  
6|PFCART|PF09/0640/L681|-8570.069|54647.370|  
6|PFCART|PF11/0640/L681|-8238.688|54431.316|  
6|PFCART|PF12/0640/L681|-8452.738|55025.739|  
6|PFCART|PF13/0640/L681|-8284.375|54800.640|  
6|PFCART|PF14/0640/L681|-8149.631|54431.771|  
6|DISTORSIONE|1.5|  
6|SCALAORIGINARIA|2000|  
6|INQUADRAMENTO|-7542.9|54217.128|0.1693333333|0|0|0|

*Estratto di mappa aggiornato*

8|1001@|-7951.017|54578.834|  
8|20T|-7832.722|54625.058|1.198|Strada|  
8|118\*|-7867.577|54609.017|  
8|PF06/0640/L681\*|-8196.639|55104.495|  
8|125\*|-7848.877|54617.964|  
8|122\*|-7854.125|54614.261|  
8|132\*|-7869.740|54617.800|



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 6 di 14

---

*Dati generali del tipo*

---

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	479, AAA
Tecnico:	COPELLO PIER EMILIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	GENOVA	N. iscrizione:	2347

---

**Proposta di aggiornamento cartografico:****Rappresentazione alfa-numerica**

---

8|123\*|-7853.207|54612.782|  
8|130\*|-7860.666|54625.748|  
8|119\*|-7865.352|54610.295|  
8|126\*|-7845.552|54620.266|  
8|146\*|-7838.403|54616.604|  
8|148\*|-7855.501|54628.247|  
8|150\*|-7878.354|54623.875|  
8|PF01/0640/L681\*|-8022.246|54556.239|  
8|121\*|-7859.408|54610.623|  
8|131\*|-7870.937|54619.845|  
8|128\*|-7846.473|54623.563|  
8|124\*|-7847.280|54615.357|  
8|149\*|-7863.308|54629.129|  
8|116\*|-7875.801|54614.255|  
8|117\*|-7872.814|54609.539|  
8|PF04/0640/L681\*|-7724.819|54643.581|  
8|104\*|-7855.858|54628.288|  
8|103\*|-7848.733|54626.937|  
8|127\*|-7847.118|54623.131|  
8|147\*|-7839.687|54625.188|  
8|120\*|-7860.743|54612.946|  
8|129\*|-7851.263|54630.715|  
6|PV|134\*|1001@|  
7|2|119\*|132\*|RT|  
7|16|104\*|149\*|150\*|RC|AAA|479|1256|  
7|0|15%|16%|17%|18%|19%|1%|2%|3%|146\*|NC|  
7|0|147\*|103\*|148\*|104\*|RC|  
7|5|129\*|103\*|148\*|104\*|129\*|RC|AAA+|479|12|  
7|18|103\*|147\*|146\*|RC|479|479|652|  
7|0|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|11%|12%|NC|  
7|0|13%|150\*|NC|  
7|0|149\*|104\*|148\*|103\*|RC|  
7|20|117\*|116\*|132\*|131\*|130\*|104\*|148\*|103\*|128\*|127\*|RC|479+|479|338|  
7|0|126\*|125\*|124\*|123\*|122\*|121\*|120\*|119\*|118\*|117\*|RC|



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 7 di 14

## Dati generali del tipo

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	479, AAA
Tecnico:	COPELLO PIER EMILIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	GENOVA	N. iscrizione:	2347

0|03022023|5269|L681|0640|479|COPELLO PIER EMILIO|GEOMETRA|GENOVA|  
9|706|10|20|54769|PREGEO 10.00-G, APAG 2.12|FM|Nota:|  
1|100|4501642.82,763398.40,4439512.06|0.000|Punto Iniziale Baseline|  
6|L2|29032022-09:33|29032022-11:40|RTK|PDOP=2|  
2|106|-98.340,22.758,111.070|0.00023482,0.00008618,0.00020241,0.00007535,0.00009298,0.00031244|PDOP=3|0.000|sp  
. fabb. mapp. 44|  
2|107|-60.785,79.468,62.921|0.00036031,0.00011059,0.00030990,0.00011942,0.00015447,0.00059431|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 352|  
2|PF04/0640/L681|-103.589,22.251,116.126|0,0,0,0,0|PDOP=1|0.000|sp. fabb. mapp. 44|  
2|101|-48.605,14.380,51.768|0.00013301,0.00003448,0.00010075,0.00003697,0.00003429,0.00016835|PDOP=2|0.000|con  
fine map.li 330-479 muretto|  
2|102|-47.956,16.895,51.283|0.00012152,0.00003191,0.00009157,0.00003408,0.00003110,0.00015193|PDOP=2|0.000|con  
fine map.li 330-479 muretto|  
2|108|-57.773,74.247,50.802|0.00012313,0.00003110,0.00009153,0.00003392,0.00002991,0.00015288|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 351|  
2|109|-57.858,78.059,47.353|0.00101381,0.00024706,0.00072692,0.00023901,0.00021150,0.00102360|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 489|  
2|110|-56.439,84.529,44.886|0.00020625,0.00005350,0.00014899,0.00005605,0.00004804,0.00023340|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 489|  
2|111|-61.106,85.532,49.598|0.00025139,0.00006390,0.00018159,0.00006791,0.00005746,0.00028653|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 489|  
2|112|-52.642,62.179,44.120|0.00026927,0.00007207,0.00019257,0.00007667,0.00006224,0.00030229|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 350|  
2|113|-51.717,67.003,42.346|0.00017400,0.00005021,0.00012664,0.00004940,0.00004113,0.00019601|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 350|  
2|114|-51.454,69.288,41.382|0.00022812,0.00006325,0.00016330,0.00006328,0.00005204,0.00024911|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 478|  
2|115|-50.603,70.795,40.895|0.00023647,0.00006234,0.00016774,0.00006428,0.00004831,0.00026286|PDOP=2|0.000|sp.  
fabb. mapp. 478|  
2|116|-2.002,9.010,0.895|0.00023765,0.00006267,0.00016121,0.00006400,0.00004875,0.00023402|PDOP=2|0.000|vertic  
e nuova div. sp fabb.|  
2|117|-3.310,4.019,3.027|0.00018876,0.00005061,0.00012803,0.00005193,0.00003906,0.00018723|PDOP=2|0.000|vertic  
e nuova div. sp fabb.|  
2|118|-6.831,2.917,6.781|0.00020292,0.00005421,0.00013712,0.00005554,0.00004149,0.00019944|PDOP=2|0.000|vertic  
e nuova div. sp fabb.|  
2|119|-8.796,3.891,8.149|0.00019581,0.00004829,0.00012599,0.00005217,0.00003836,0.00018194|PDOP=2|0.000|vertic  
e nuova div. sp fabb.|  
2|120|-12.411,5.989,11.436|0.00018378,0.00005160,0.00012428,0.00005084,0.00003793,0.00017892|PDOP=2|0.000|vert  
ice nuova div. sp fabb.|  
2|121|-12.910,3.554,12.440|0.00018573,0.00005155,0.00012468,0.00005155,0.00003795,0.00017957|PDOP=2|0.000|vert  
ice nuova div. sp fabb.|  
2|122|-17.194,6.543,16.164|0.00069770,-0.00023328,0.00011594,0.00021028,0.00003777,0.00017151|PDOP=2|0.000|ver  
tice nuova div. sp fabb.|  
2|PF01/0640/L681|132.305,-27.763,-80.073|0.00018499,0.00005000,0.00012195,0.00005112,0.00003643,0.00017050|PDO  
P=2|0.000|trig. Caranza - base croce|  
2|123|-17.718,4.959,16.693|0.00016786,0.00004544,0.00011060,0.00004648,0.00003298,0.00015516|PDOP=2|0.000|vert  
ice nuova div. sp fabb.|  
2|124|-22.233,6.833,20.920|0.00014845,0.00004024,0.00009777,0.00004117,0.00002910,0.00013752|PDOP=2|0.000|vert  
ice nuova div. sp fabb.|  
2|125|-21.560,9.584,19.767|0.00015229,0.00004136,0.00010025,0.00004234,0.00002980,0.00014138|PDOP=2|0.000|vert  
ice nuova div. sp fabb.|  
2|126|-24.228,11.483,22.142|0.00018693,0.00005087,0.00012294,0.00005209,0.00003649,0.00017374|PDOP=2|0.000|ver  
tice nuova div. sp fabb.|



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 8 di 14

## Dati generali del tipo

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	479, AAA
Tecnico:	COPELLO PIER EMILIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	GENOVA	N. iscrizione:	2347

2|127|-23.617,14.485,21.012|0.00019027,0.00005184,0.00012506,0.00005310,0.00003707,0.00017697|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|128|-24.136,14.838,21.469|0.00020106,0.00005470,0.00013201,0.00005615,0.00003885,0.00018731|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|129|-21.999,22.433,18.024|0.00016775,0.00004588,0.00010989,0.00004702,0.00003250,0.00015575|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|130|-14.693,18.588,11.319|0.00016264,0.00004457,0.00010643,0.00004569,0.00003147,0.00015092|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|131|-6.631,13.919,4.001|0.00016428,0.00004508,0.00010738,0.00004622,0.00003169,0.00015233|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|132|-7.125,11.766,4.860|0.00017198,0.00004730,0.00011217,0.00004851,0.00003307,0.00015908|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|133|46.347,-20.585,-43.471|0.00016885,0.00004656,0.00010990,0.00004775,0.00003237,0.00015579|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 80|

2|134|55.386,-17.546,-53.094|0.00020454,0.00005648,0.00013299,0.00005794,0.00003914,0.00018852|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 81|

2|135|61.199,-25.555,-57.570|0.00021744,0.00006012,0.00014123,0.00006169,0.00004152,0.00020018|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 80|

2|136|68.377,-34.049,-63.349|0.00019920,0.00005515,0.00012923,0.00005660,0.00003796,0.00018315|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 95|

2|137|73.249,-51.835,-65.225|0.00022605,0.00006267,0.00014648,0.00006434,0.00004299,0.00020754|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 79|

2|138|69.293,-27.890,-65.324|0.00023071,0.00006405,0.00014932,0.00006577,0.00004379,0.00021150|PDOP=2|0.000|allineamento map. 94|

2|139|69.689,-24.676,-66.279|0.00022995,0.00006392,0.00014865,0.00006566,0.00004356,0.00021048|PDOP=2|0.000|allineamento map. 94|

2|140|89.659,-41.137,-83.576|0.00024121,0.00006715,0.00015574,0.00006899,0.00004560,0.00022043|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. B|

2|141|101.606,-46.182,-94.751|0.00024255,0.00006762,0.00015640,0.00006948,0.00004576,0.00022129|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 333|

2|142|103.876,-36.905,-98.620|0.00022361,0.00006247,0.00014393,0.00006421,0.00004211,0.00020351|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 333|

2|143|113.299,-53.373,-105.299|0.00022085,0.00006177,0.00014200,0.00006351,0.00004148,0.00020072|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 333|

2|144|117.571,-58.231,-108.775|0.00021524,0.00006037,0.00013816,0.00006208,0.00004040,0.00019518|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 104|

2|145|131.072,-68.893,-120.556|0.00021221,0.00005962,0.00013595,0.00006133,0.00003970,0.00019193|PDOP=2|0.000|sp. fabbr. mapp. 473|

2|146|-28.566,7.053,27.263|0.00021323,0.00005996,0.00013644,0.00006171,0.00003977,0.00019256|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|147|-29.086,15.679,26.315|0.00020040,0.00005603,0.00012801,0.00005804,0.00003678,0.00018139|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|148|-18.662,20.475,15.010|0.00017865,0.00005040,0.00011387,0.00005191,0.00003316,0.00016047|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|149|-13.416,22.222,9.427|0.00018885,0.00005335,0.00012022,0.00005496,0.00003498,0.00016935|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|150|-2.157,18.748,-1.321|0.00020060,0.00005676,0.00012754,0.00005848,0.00003709,0.00017960|PDOP=2|0.000|vertice nuova div. sp fabbr. |

2|PF06/0640/L681|105.143,522.933,-263.826|0,0,0,0,0|PDOP=1|0.000|sp. fabbr. mapp. 156|

2|103|-21.743,18.656,21.218|0,0,0,0,0|PDOP=1|0|vert. nuova div. allineamento fabbricato|

2|104|-17.012,20.794,16.154|0,0,0,0,0|PDOP=1|0|vert. nuova div. allineamento fabbricato|

7|2|101|102|NC|

7|2|PF04/0640/L681|106|NC|



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 29.110.491

Pag. 9 di 14

---

*Dati generali del tipo*

---

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	479, AAA
Tecnico:	COPELLO PIER EMILIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	GENOVA	N. iscrizione:	2347

---

7|1|107|PV|  
7|1|108|PV|  
7|3|109|110|111|NC|  
7|2|112|113|NC|  
7|2|114|115|NC|  
7|1|133|PV|  
7|1|134|PV|  
7|1|135|PV|  
7|1|136|PV|  
7|1|137|PV|  
7|2|138|139|NC|  
7|1|140|PV|  
7|2|141|142|NC|  
7|1|143|PV|  
7|1|144|PV|  
7|1|145|PV|  
7|9|116|117|118|119|120|121|122|123|124|RC|  
7|12|124|125|126|127|128|103|129|104|130|131|RC|  
7|0|132|116|RC|  
7|7|146|147|103|148|104|149|150|RC|  
7|2|119|132|RT|  
8|PF06/0640/L681|-8196.00000|55105.50000|12|N|  
8|PF06/0640/L681|658.84000|04|N|  
8|PF01/0640/L681|-8022.50000|54556.05000|07|N|  
8|PF01/0640/L681|740.69000|04|N|  
8|PF04/0640/L681|-7724.60700|54645.34100|54|N|  
8|PF04/0640/L681|717.71000|04|N|



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 10 di 14

---

*Dati generali del tipo*

---

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

Sez. Censuaria:

Particelle: 479, AAA

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

---

*DICHIARAZIONI TECNICHE***Il sottoscritto professionista COPELLO PIER EMILIO dichiara che:***- Il rilievo è stato effettuato in Zona Extraurbana con terreno sfavorevole -*

Le particelle di superficie inferiore a 2000 mq non sono state rilevate integralmente in quanto i confini non sono materializzati interamente e la committenza non ne ha richiesto la materializzazione.



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 11 di 14

---

*Dati generali del tipo*

---

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	479, AAA
Tecnico:	COPELLO PIER EMILIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	GENOVA	N. iscrizione:	2347

---

Io sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2347, con studio tecnico a Chiavari (GE) in località S. Andrea Rovereto 51/E, tel. 0185/318414, ho effettuato l'aggiornamento cartografico, di cui la presente ne fa parte integrante, redatto con estratto di mappa prot. 5269 del 03/02/2023. L'atto di aggiornamento consiste nel contestuale inserimento cartografico di un fabbricato in corso di costruzione insistente sul mappale 479 del foglio 64 del Comune di Varese Ligure, attualmente completato solamente dell'intelaiatura in c.a della struttura portante con relativi solai, e del frazionamento dell'attuale particella 479 con l'esatta dividente che delimitava i vecchi mappali 55 e 56 (attualmente soppressi dal tipo mappale del 14/12/2010 prot. SP0221679). Il presente aggiornamento cartografico è stato predisposto dal sottoscritto su incarico del Tribunale di Genova dal Giudice Dott. Roberto Braccialini per poter dar seguito all'esecuzione immobiliare con n. R.G. 149/2020, dove la stessa recita: "Dato atto, dispone per l'istante che nelle more il CTU COPELLO proceda all'esatta regolarizzazione catastale e frazionamento dei fondi in modo da riflettere la corretta situazione proprietaria evidenziata nelle sue relazioni già depositate, con anticipazione delle spese occorrenti a carico del precedente. Rinvia all'8.2.2023 ore 10 in presenza per definitive indicazioni e disponibilità della parte procedente a regolarizzare la situazione proprietaria non solo mediante impegno all'assunzione delle spese corrispondenti ma anche in riferimento al giudizio da intraprendere con la proprietà confinante per la regolarizzazione necessaria. Indicazioni da fornire con nota scritta entro il 3.2.2023" Per l'entità del suolo da rilevare e per i riscontri orografici della zona si è proceduto usando n. 3 punti fiduciali (PF01/0640/L681 - PF04/0640/L681 - PF06/0640/L681); per collegare i PF all'oggetto del rilievo è stato effettuato un rilievo con strumentazione GPS GNSS in rtk. Non è stato possibile rilevare l'intero contorno della particella in quanto i confini non sono più visibili e materializzabili in loco. Per un migliore inserimento in mappa delle nuove dividenti sono stati battuti dei punti saldi corrispondenti agli spigoli dei fabbricati mappali 44, 104, 333, B, 79, 95, 94, 80, 81, 497, 489, 352, 350, 478, non che ad un tratto del confine tra i mappali 479 e 330. La proposta di aggiornamento è stata effettuata orientando il vertice 134 sul suo spigolo corrispondente in mappa del mappale 81 in quanto si ritiene essere questa la posizione più corretta. Si confermano le misure riportate sul libretto. Il presente è sottoscritto dal Geom. Pier Emilio Copello, il quale ha presentato lettera d'incarico all'Ade in data 31/01/2023 con prot. 6489 del registro ufficiale.



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 29.110.491

Pag. 12 di 14

*Dati generali del tipo*

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

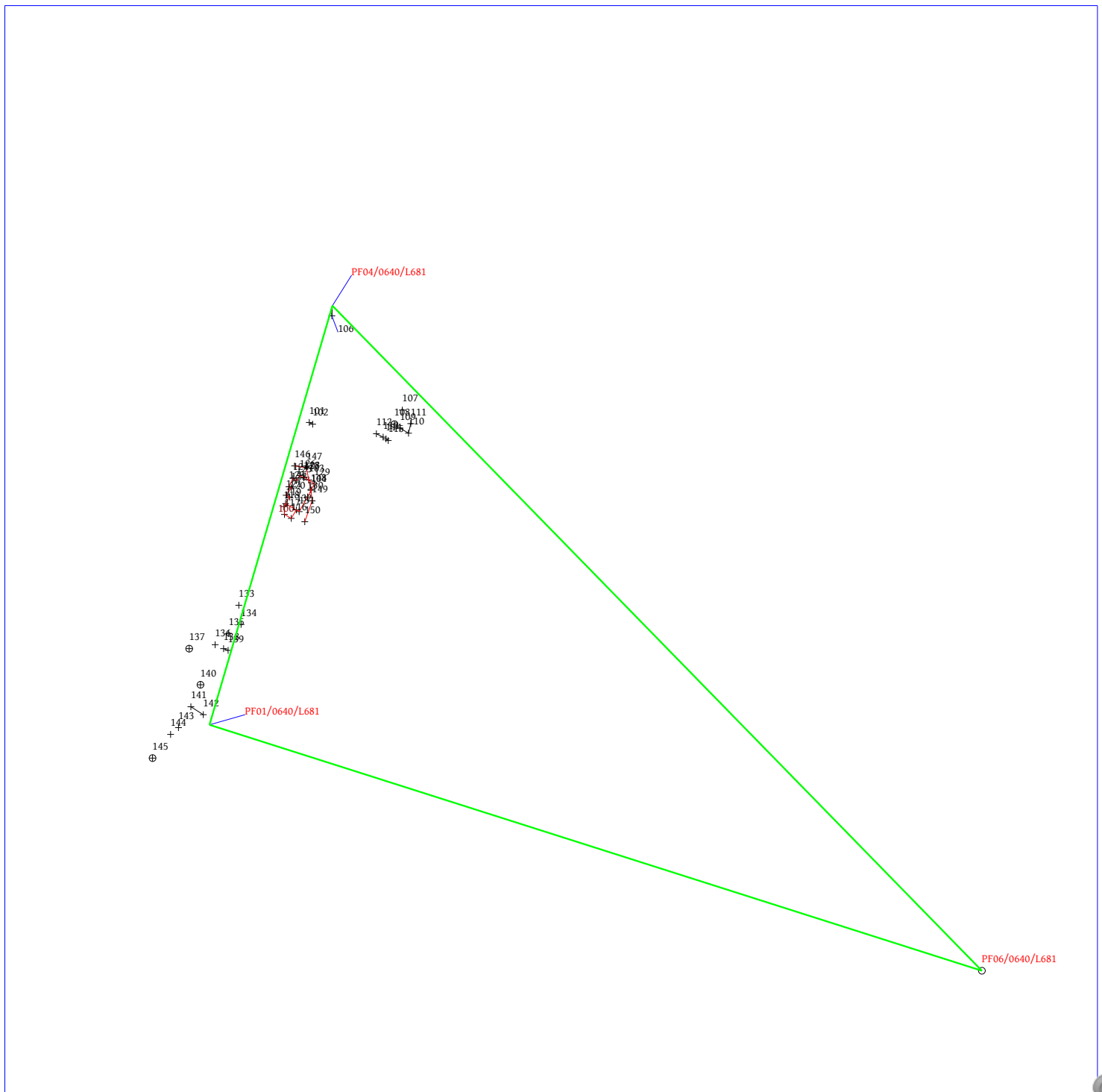
Sez. Censuaria:

Particelle: 479, AAA

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

Scala 1 : 4000





Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 29.110.491

Pag. 13 di 14

#### Dati generali del tipo

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

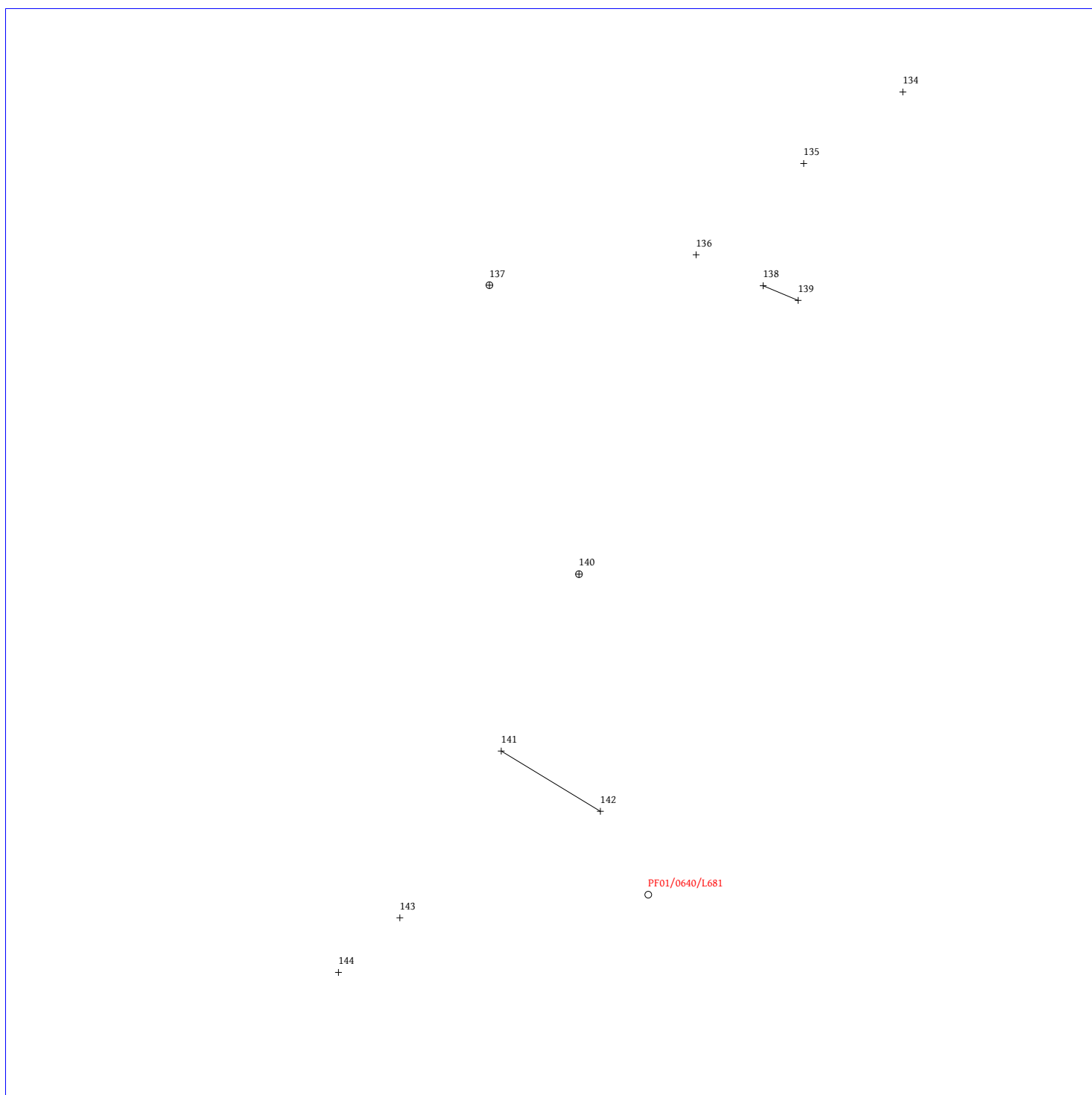
Sez. Censuaria:

Particelle: 479, AAA

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

Scala 1 : 500



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 29.110.491

Pag. 14 di 14

*Dati generali del tipo*

Comune: VARESE LIGURE

Foglio: 0640

Tecnico: COPELLO PIER EMILIO

Provincia: GENOVA

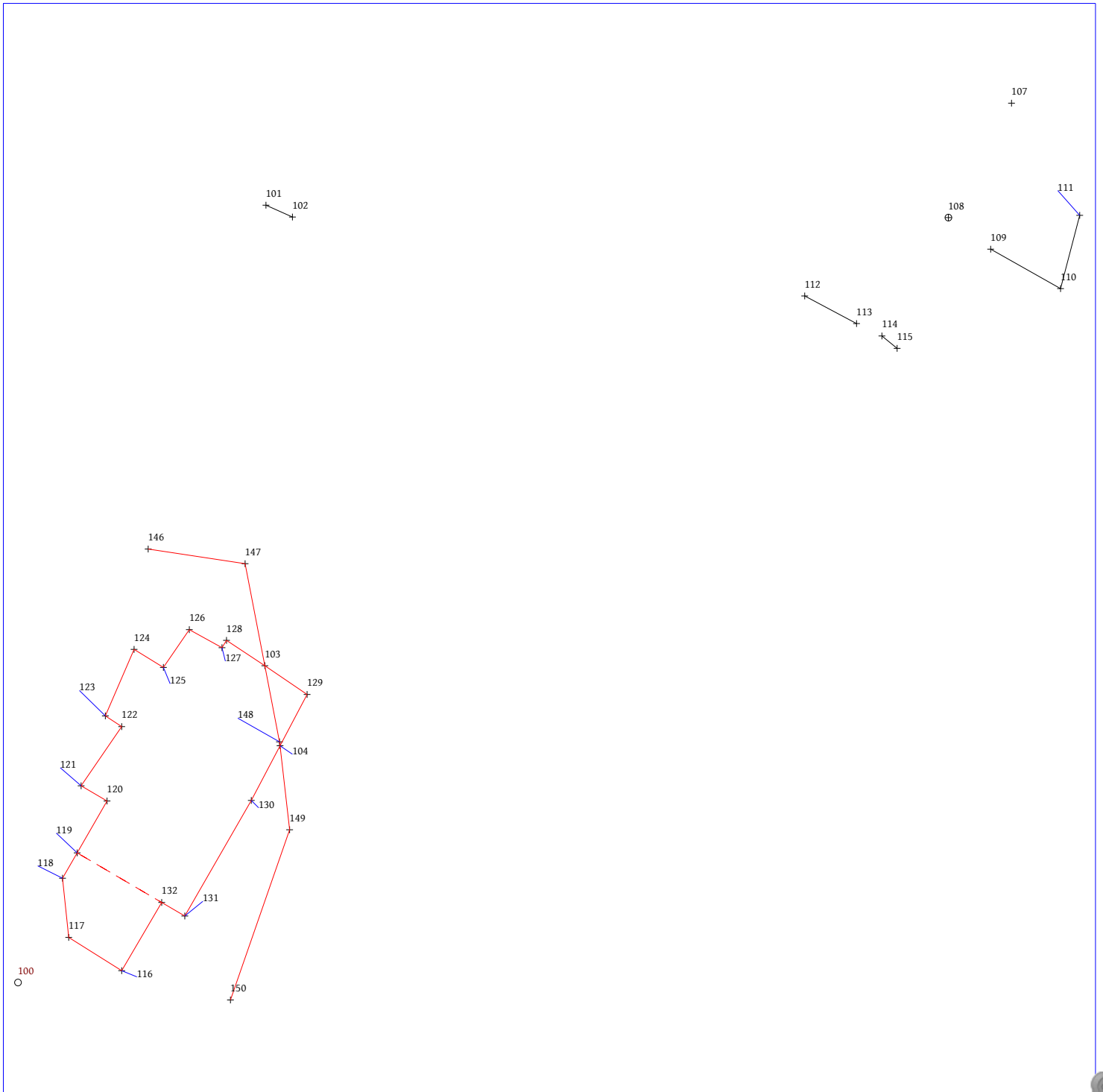
Sez. Censuaria:

Particelle: 479, AAA

Qualifica: GEOMETRA

N. iscrizione: 2347

Scala 1 : 500



## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/02/2023

**Dati identificativi:** Comune di VARESE LIGURE (L681) (SP)

Foglio 64 Particella 479

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di VARESE LIGURE (L681) (SP)

Foglio 64 Particella 479

**Classamento:**

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 673 m<sup>2</sup>

### > Dati identificativi

 dall'impianto al 14/12/2010

Immobile predecessore

Comune di VARESE LIGURE (L681) (SP)

Foglio 64 Particella 55

Impianto meccanografico del 21/03/1975

 dal 14/12/2010

Immobile attuale

Comune di VARESE LIGURE (L681) (SP)

Foglio 64 Particella 479

Tipo Mappale del 14/12/2010 Pratica n. SP0221679 in atti dal 14/12/2010 presentato il 13/12/2010 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 221679.1/2010)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: VARESE LIGURE (L681) (SP)

Foglio 64 Particella 55

### > Dati di classamento

 dall'impianto al 25/08/2006

Immobile predecessore

Comune di VARESE LIGURE (L681) (SP)

Foglio 64 Particella 55

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Impianto meccanografico del 21/03/1975

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie:  
630 m<sup>2</sup>



Partita: **3218**

 dal **25/08/2006** al **14/12/2010**

**Immobile predecessore**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **55**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**1.970 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 25/08/2006 Pratica n. SP0092705 in atti dal 25/08/2006 (n. 92705.1/2006)

Annotazioni: comprende le particelle:56

 dal **14/12/2010** al **02/02/2023**

**Immobile attuale**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **479**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**1.970 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

*Foglio 64 Particella 56*

Tipo Mappale del 14/12/2010 Pratica n. SP0221679 in atti dal 14/12/2010 presentato il 13/12/2010 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 221679.1/2010)

 dal **02/02/2023** al **02/02/2023**

**Immobile attuale**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **479**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**673 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

*Foglio 64 Particella 55*

FRAZIONAMENTO del 02/02/2023 Pratica n. SP0005004 in atti dal 02/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.44404-8.02/02/2023 presentato il 02/02/2023 (n. 5004.1/2023)

 dal **02/02/2023** al **03/02/2023**

**Immobile attuale**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **479**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

*Foglio 64 Particella 500*

VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/02/2023 Pratica n. SP0005130 in atti dal 02/02/2023 Verifica d'ufficio (n. 5130.1/2023)

Annotazioni: variazione su istanza d'ufficio del 02/02/2023 acquisita agli atti al prot. n. sp0005129 del 2023 - si ripristina la situazione antecedente al fm



agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**1.970 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

sp0005004/2023 presentato in data 2023-02-02  
00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti,  
come da procedura operativa 136/10

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**  
*Foglio 64 Particella 500*

 dal **03/02/2023**

**Immobile attuale**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **479**

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**673 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 03/02/2023 Pratica n.  
SP0005345 in atti dal 03/02/2023 Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.47430-  
2.03/02/2023 presentato il 03/02/2023 (n. 5345.1/2023)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**  
*Foglio 64 Particella 501*

## > Altre variazioni

 dal **25/08/2006** al **14/12/2010**

**Immobile predecessore**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **55**

Tipo Mappale del 25/08/2006 Pratica n. SP0092705 in  
atti dal 25/08/2006 (n. 92705.1/2006)

 dal **02/02/2023** al **02/02/2023**

**Immobile attuale**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **479**

Tipo Mappale del 02/02/2023 Pratica n. SP0005004 in  
atti dal 02/02/2023 presentato il 02/02/2023 (n.  
5004.1/2023)

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non  
conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**  
*Foglio 64 Particella 500*

 dal **03/02/2023**

**Immobile attuale**

Comune di **VARESE LIGURE (L681) (SP)**

Foglio **64** Particella **479**

Tipo Mappale del 03/02/2023 Pratica n. SP0005345 in  
atti dal 03/02/2023 presentato il 03/02/2023 (n.  
5345.1/2023)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VARESE LIGURE (L681) (SP)**



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Foglio 64 Particella 501

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VARESE LIGURE (L681) (SP) Foglio 64 Particella 55

▼	[REDACTED]	[REDACTED]
▢	[REDACTED]	[REDACTED]
▼	[REDACTED]	[REDACTED]
▢	[REDACTED]	[REDACTED]
▼	[REDACTED]	[REDACTED]
▢	[REDACTED]	[REDACTED]
▼	[REDACTED]	[REDACTED]
▢	[REDACTED]	[REDACTED]
▼	[REDACTED]	[REDACTED]
▢	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90





N=8000

E=54400

Comune: (SP) VARESE LIGURE  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met  
 Protocollo pratica T143057/2023  
 7-Feb-2023 10:14:26

1 Particella: 479



N=8000

E=54400

1 Particella: 479

Comune: (SP) VARESE LIGURE  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T267668/2023  
 2-Feb-2023 12:26:44



**TRIBUNALE di GENOVA Sezione Esecuzioni**  
**Immobiliari di Genova**

**VERBALE di UDIENZA**

**(con assunzione di riserva)**

Nel procedimento tra le parti

**CREDITO FONDIARIO S.P.A. MANDATARIA DI RIVIERA NPL S.R.L.**

Parte PROCEDENTE/RICORRENTE

contro


Parte ESECUTATA/RESISTENTE

Oggi **14 settembre 2022**, alle ore 10:30, innanzi al G.I. dott. Roberto Braccialini, sono comparsi:

Per la parte procedente/ricorrente, l'Avv. De Martini in sost. Avv. Fera

Per la parte esecutata/resistente, 

i quali insistono come negli atti difensivi fin qui depositati.

In particolare l'Avv.  ribadisce quanto sottolineato nelle note autorizzate circa la contrarietà alla vendita di porzione immobiliare appartenente a confinante per quanto desumibile dalla CTU depositata.

E' presente il CTU Geom. Copello che conferma la relazione depositata ed è presente altresì il Delegato alla vendita Avv. Noceti.

I Difensori delle parti illustrano le rispettive posizione sulle questioni da trattare, secondo le precedenti indicazioni del G.i., riportandosi agli argomenti e conclusioni già sviluppati con le note autorizzate depositate; e replicando agli assunti e conclusioni delle controparti.

Dopo appropriata trattazione orale, il giudice fa presente alla parte procedente che la questione della proprietà confinante risulta pregiudiziale per il buon esito dell'asta nella misura in cui non sarebbe possibile vendere, senza determinare evizione dell'aggiudicatari, una porzione immobiliare che non è di proprietà della parte esecutata e sulla quale per altro insiste porzione strutturale dell'immobile pignorato.

In altri termini è necessario che prima della gara la porzione individuata dal Geom. Copello sia trasferita consensualmente o in base alle regole sulla cessione invertita, eventualmente tramite azione surrogatoria



alla parte eseguita in modo che possa essere offerto in asta un immobile regolare dal punto di vista dell'assetto proprietario. Onde consentire alla parte procedente di assumere le specifiche determinazioni e oneri discendenti da tale ineludibile alternativa, rinvia all'udienza del 16 novembre 2022 ore 11.30 per l'assunzione dei necessari provvedimenti sulla prosecuzione della procedura, assegnando termine al procedente fino al 11 novembre 2022 perché assuma specifica posizione e impegno rispetto alla questione evidenziata.

Il Giudice  
dott. Roberto Braccialini



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*R. Es. 149/2020*

*Illustrissimo Signor Presidente Dott. Roberto Braccialini*

\*\*\*\*\*

***Credito Fondiario S.p.A.***

*mandataria di Riviera N.P.L. - procedente*

*(Avv. Francesco Fera )*

**████████████████████** - eseguita

\*\*\*\*\*

### **Relazione tecnica del Perito**

Al sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, già nominato Perito estimatore nella procedura in epigrafe, veniva demandato dall'Illustrissimo Signor Presidente Dott. R. Braccialini il seguente quesito :

“ .....quantificare entro il 31.8 l'indennità/ristoro che sarebbe da corrispondere ai confinanti per l'accessione invertita dell'art. 938 c.c ...”

#### **Risposta al quesito**

Come già segnalato all'attenzione della Signoria Vostra Illustrissima, l'attuale sedime del fabbricato oggetto di esecuzione , che si ricorda allo stato è occupato , da cielo a terra, dal solo scheletro strutturale in cemento armato, risulta sconfinare, per una superficie pari a mq. 12 circa,



sulla parte residua della particella 479 che non è oggetto della corrente Procedura e che risulta in capo alla stessa Esecutata.

Così come da mandato quesito, con riferimento ai disposti dell'art. 938 del c.c. , si procede con l'indicazione dell' “.....indennità /ristoro che sarebbe da corrispondere ai confinanti.....” in relazione alla superficie oggetto di sconfinamento che , secondo le risultanze dei rilievi topografici eseguiti con strumentazione G.P.S. , risulta pari a mq. 12,00 circa.

Considerato che :

- il sedime su cui risulta realizzato lo “scheletro” in cemento armato del fabbricato è pari a mq. 347,00 circa;
- il valore già attribuito al lotto unico da parte dello scrivente Perito risulta pari ad €. 90.000,00 “assimilato al costo di costruzione, comprensivo dell'incidenza del valore relativo il terreno del sedime;

ne consegue che il valore a metro quadrato del realizzato viene determinato in ragione dell'art. 36, comma 7 del D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito nella legge n. 248 del 04.08.2006, che sancisce , quale calcolo per le quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione, e di quelle che ne



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

costituiscono pertinenza, è determinato quale percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo del costruito.

Per tanto:

€. 90.000,00 x 20% €. 18.000,00.

Quindi l'incidenza del valore del terreno a metro quadrato del terreno è pari ad :

€. 18.000,00 : mq. 347,00 = €. 51,87/mq. che si arrotonda a €. 52,00/mq.

Si procede, quindi, alla quantificazione del valore del terreno sul quale insiste lo sconfinamento come segue:

€. 52,00/mq. x mq. 12,00 = €. 624,00.

Il disposto dall'art. 938 c.c. recita:

- “ *il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata,...*” e per tanto:

€. 624,00 x 2 = €. 1.248,00;

- “ *oltre il risarcimento dei danni....*” e per tanto quale risarcimento danni lo scrivente ritiene di proporre alla Signoria Vostra Illustrissima un ulteriore incremento percentuale pari al doppio del valore del terreno.

Per tanto :

€. 1.248,00 x 2 = €. 2.496,00

(euro duemilaquattrocentonovantasei/00).

\*\*\*\*\*

Quanto sopra ad evasione dell'incarico cortesemente ricevuto dall'Illustrissimo Signor Presidente.



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
tel. e fax +39 0185 318414  
info@geometracobello.it - pieremilio.copello@geopec.it

Rimanendo a disposizione per qualsiasi altro chiarimento si  
rendesse necessario , si porgono deferenti ossequi.

Chiavari, 29 agosto 2022

Il Perito  
Geom. Pier Emilio Copello



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

## Tribunale Ordinario di Genova

### Esecuzioni Immobiliari

*R.Es. 149/2020*

*Ill.mo Signor Presidente*

*Dott. Roberto Braccialini*

\*\*\*\*\*

**Credito Fondiario S.p.A.**

mandataria di **Riviera N.P.L.** - procedente

(Avv. Francesco Fera )

██████████ / ██████████ esecutata

\*\*\*\*\*

### Segnalazione del Perito

Al sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, già nominato Perito nella procedura in epigrafe, veniva demandato incarico dall'Illustrissimo Signor Presidente di “ *procedere a nuovo frazionamento del mappale 479 recuperando e definendo gli estremi e gli esatti confini del precedente mappale 55 oggetto di ipoteca e pignoramento .*

Premesso che lo scrivente ha già provveduto :

- a richiedere ed ottenere dall'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali di La Spezia il rilascio dell'originario estratto di mappa per poter procedere alla redazione del Tipo di frazionamento;
- ad effettuare i necessari rilievi topografici con strumentazione GPS e correlate operazioni di campagna per appoggiarsi ai punti fiduciali indicati



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

dalla stessa Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi

Catastali di La Spezia ;

- ha, quindi, provveduto alla restituzione grafica dei rilievi operati le cui risultanze (in bozza) si producono qui di seguito come Allegato 1

tutto ciò premesso

lo scrivente segnala all'attenzione della Signoria Vostra Illustrissima che l'attuale sedime (scheletro in c.a.) del fabbricato risulta sconfinare, per una superficie pari a mq. 12 circa, sulla parte residua della particella 479 non oggetto di procedura.

Graficamente sull' Allegato 1 è stato evidenziato:

- con tratto continuo in colore rosso il perimetro attuale dello scheletro in cemento armato del fabbricato oggetto di procedura ;
- con un triangolo giallo la porzione del sedime dello scheletro in cemento armato sconfinante su terreno non oggetto di procedura;
- con tratteggio in colore azzurro la residua porzione della particella da frazionare che rimarrebbe in capo all'Esecutata non essendo oggetto della presente procedura ;
- con tratteggio in colore magenta la perimetrazione dell' ex sedime originario del fabbricato e relativa corte così come compariva sulla mappa catastale .





**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
tel. e fax +39 0185 318414  
info@geometracobello.it - pieremilio.copello@geopec.it

Lo scrivente Perito rimane in attesa di cortesi indicazioni  
su come dover quindi procedere .

Si porgono deferenti ossequi.

Chiavari, 13 maggio 2022

Il Perito

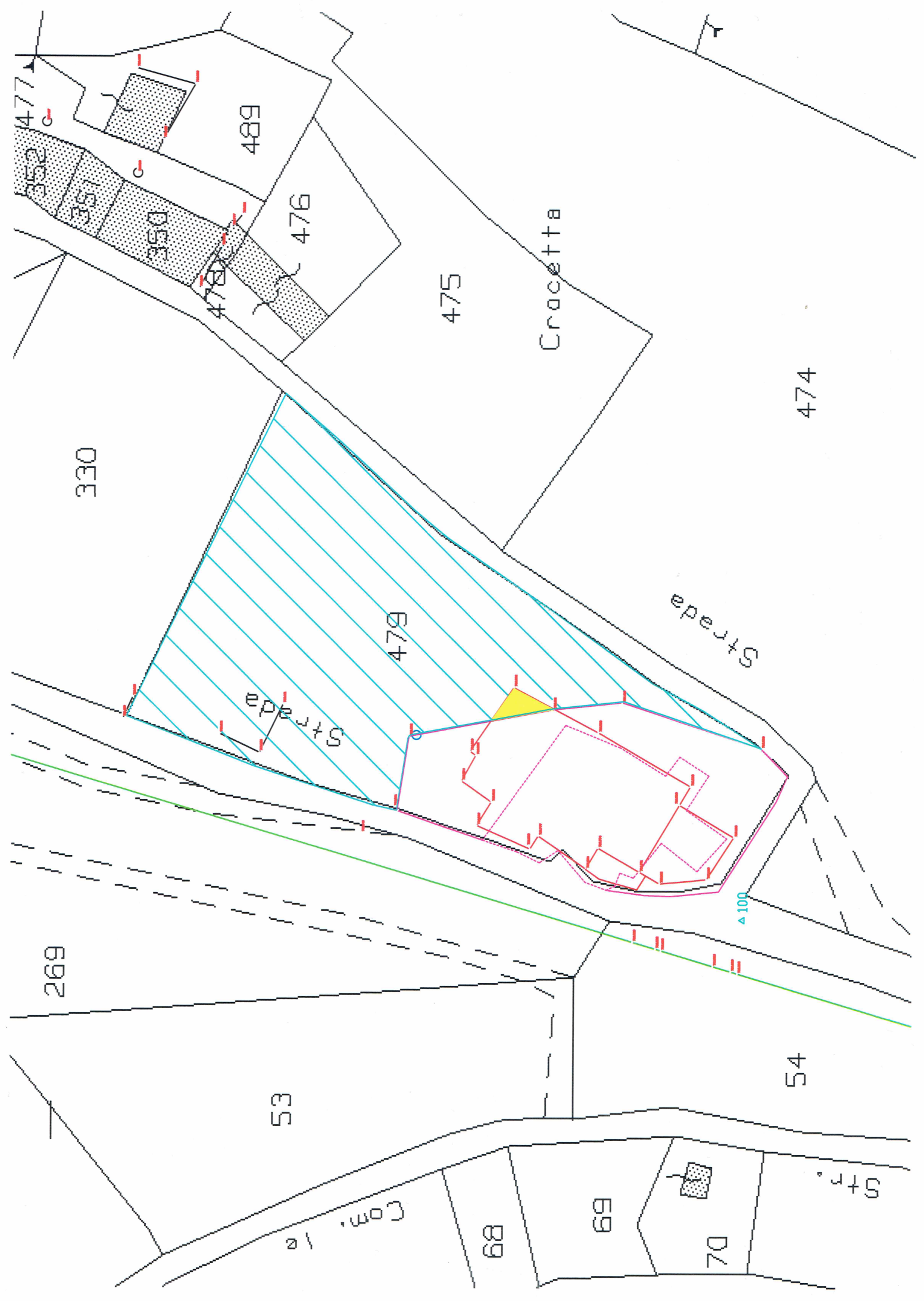
Geom. Pier Emilio Copello

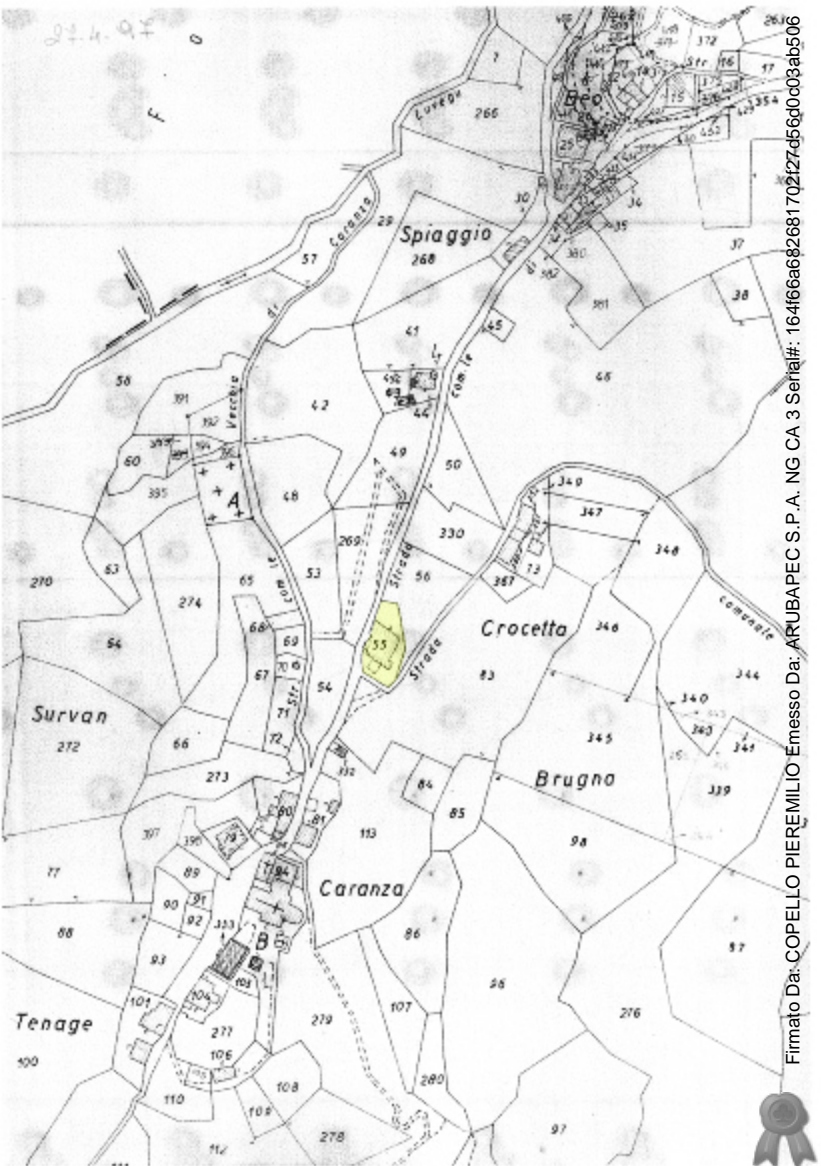
Allegato 1 : bozza di rappresentazione grafica del  
redigendo Tipo di Frazionamento



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
Tel. e fax. + 39 0185 318414  
info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

# Allegato 1





Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 164f66a682681702f27cd56d0c03ab506



Ufficio provinciale di: **SPEZIA**  
Protocollo: 2010/221679  
Data: 13/12/2010

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

**Dati generali del tipo**

Comune	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria	
Foglio	64	Particelle	55
Tecnico	BADO MAURO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	LA SPEZIA		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
o	55	000			00000	19	70	SN			282		0	0	NO
s	55	000			00000	00	00				000				
c		000	a	479	00000	19	70	SN			282		0	0	NO

**Estremi di approvazione del tipo**

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0221006/2010 del 13/12/2010 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.: **2010/SP0221679** Data di approvazione: **14/12/2010**

Il Tecnico: **APPROVAZ. AUTOMATICA Geom. Iacopo MAMMI**  
Il Direttore dell'Ufficio: **DOTT. SSA. ANNA MARIA SORRENTINO**  
(Responsabile del procedimento)

*MorsealR*

**Dati amministrativo contabili**

Ricevuta di cassa n.: 16550 Data di richiesta del servizio: 14/12/2010

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00 per tributi speciali catastali

Ufficio provinciale di: LA SPEZIA  
Protocollo n:  
Data :  
Codice file PREGEO: 1.206.743

**TIPO MAPPALE**  
**Atto di Aggiornamento**  
*Informazioni Generali*

Pag. 2 di 8

**Particelle**

Comune: VARESE LIGURE Sez. Censuaria:  
Foglio: 0640 Particelle: 55

**Firma delle parti o loro delegati**

Il/i sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

VOLPONI MARIA NATA A LAVAGNA IL 02/05/1968 C.F. VLPMRA68E42E488V

Firma \_\_\_\_\_

**Tecnico redattore**

Tecnico: BADO MAURO Qualifica: GEOMETRA  
Provincia: LA SPEZIA N. iscrizione: 1085  
Cod. Fisc.: BDAMRA68D24I693A

luogo e data \_\_\_\_\_

timbro e firma \_\_\_\_\_



**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**  
**(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto **GEOMETRA BADO MAURO** iscritto con il num. 1085 della provincia di LA SPEZIA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

**DICHIARA**

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento non è stato depositato presso il Comune competente perchè non richiesto dalla normativa vigente.

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

**Dichiarazione sostitutiva di certificazioni**  
**(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto **GEOMETRA BADO MAURO** iscritto con il num. 1085 della provincia di LA SPEZIA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

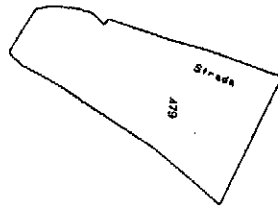
**DICHIARA**

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

N=-8000

E=54400



Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2010/221679 del 14-12-2010

UFFICIO PROVINCIALE DI VIA SORDANI - DIREZIONE L. VII. 2004 ANNO 2004 COMUNE DI VARESE LIGURE  
Firmato Da: COPELLO PIERMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 164f66a682681702f27d56d0c03ab506

Particella: 479

Comune: VARESE LIGURE  
Foglio: 64  
Richiedente: BADO MAURO

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Dic-2010 9:51  
Prot. n. 2010221679/2010

**Dati generali del tipo**

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	55
Tecnico:	BADO MAURO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	LA SPEZIA	N. iscrizione:	1085

**Modello censuario**
**Mappale**

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari			Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	M			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0640	55	000			00000	19	70	SN	282			
S		0640	55	000			00000	00	00		000			
C		0640		000	a	AAA	00000	19	70	SN	282			

**Informazioni Complementari**



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA  
Protocollo n:  
Data :  
Codice file PREGEO: 1.206.743

**TIPO MAPPALE**  
**Atto di Aggiornamento**  
*Informazioni geometriche*

Pag. 4 di 8

*Dati generali del tipo*

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	55
Tecnico:	BADO MAURO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	LA SPEZIA	N. iscrizione:	1085

**Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica**

*I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE*

Scala 1 : 2000



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA  
 Protocollo n:  
 Data:  
 Codice file PREGEO: 1.206.743

Pag. 5 di 8

**Dati generali del tipo**

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	55
Tecnico:	BADO MAURO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	LA SPEZIA	N. iscrizione:	1085

**Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica**

**Estratto di mappa**

Rilasciato dall'UP di LA SPEZIA

Protocollo: SP0221006/2010 Data: 13/12/2010 Codice Riscontro: 10304336331638

8|1%|-7808.6|54628.113|  
 8|2%|-7817.905|54624.68|  
 8|3%|-7828.308|54621.016|  
 8|4%|-7838.962|54618.019|  
 8|5%|-7848.489|54614.871|  
 8|6%|-7855.75|54612.371|  
 8|7%|-7857.118|54613.824|  
 8|8%|-7860.407|54610.254|  
 8|9%|-7863.001|54609.574|  
 8|10%|-7865.289|54609.047|  
 8|11%|-7871.083|54608.91|  
 8|12%|-7875.274|54609.688|  
 8|13%|-7882.63|54622.285|  
 8|14%|-7878.961|54625.859|  
 8|15%|-7873.054|54629.172|  
 8|16%|-7867.791|54632.219|  
 8|17%|-7863.076|54635.609|  
 8|18%|-7843.465|54648.77|  
 8|19%|-7825.811|54664.305|  
 8|20%|-7826.507|54628.051|  
 8|21%|-7822.098|54629.77|  
 8|22%|-7819.784|54624.52|  
 8|23%|-7824.193|54622.801|  
 8|24%|-7877.277|54617.938|  
 8|25%|-7875.596|54618.98|  
 8|26%|-7876.21|54620.105|  
 8|27%|-7864.512|54627.535|  
 8|28%|-7862.493|54626.266|  
 8|29%|-7857.382|54627.395|  
 8|30%|-7853.147|54629.238|  
 8|31%|-7849.341|54624.93|  
 8|32%|-7846.295|54626.539|  
 8|33%|-7844.751|54623.973|  
 8|34%|-7848.958|54621.609|  
 8|35%|-7846.822|54618.711|  
 8|36%|-7849.877|54616.824|  
 8|37%|-7864.138|54511.637|  
 8|38%|-7865.665|54610.727|  
 8|39%|-7871.007|54618.484|  
 8|40%|-7875.522|54615.156|  
 8|41%|-7876.792|54625.371|  
 8|42%|-7874.199|54627.074|  
 8|43%|-7873.156|54625.559|  
 8|44%|-7875.75|54623.855|  
 8|45T|-7727.557|54894.653|0|Cerreto|  
 8|46T|-7567.005|54766.125|6.231|Str.|  
 8|47T|-7673.153|54691.229|1.012|di|  
 8|48T|-7735.984|54654.639|1.204|Com.1e|  
 8|49T|-7832.852|54626.562|1.204|Strada|  
 8|50T|-7597.871|54885.148|0|Chiosa|  
 8|51T|-7588.056|54706.334|0|Beo|

Ufficio provinciale di: LA SPEZIA  
 Protocollo n:  
 Data:  
 Codice file PREGEO: 1.206.743

Pag. 6 di 8

**Dati generali del tipo**

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	55
Tecnico:	BADO MAURO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	LA SPEZIA	N. iscrizione:	1085

**Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica**

```

8|52T|-7661.976|54593.48|0.942|Caranza|
8|53T|-7698.328|54561.999|0.942|di|
8|54T|-7753.095|54545.223|1.536|Vechia|
8|55T|-7839.316|54574.629|1.92|Com. Le|
8|56T|-7893.144|54577.043|1.414|Str.|
8|57T|-8012.232|54318.224|0.873|Canale|
8|58T|-8161.341|54316.721|0|Campo di Fo|
8|59T|-7988.015|54591.264|0|Caranza|
8|60T|-7931.09|54697.176|0|Brugna|
8|61T|-7597.563|54632.895|0.541|Luvegu|
8|62T|-7659.253|54626.85|0|Spiaggio|
8|63T|-7903.355|54408.987|0|Cian Survan|
8|64T|-8057.684|54441.016|0|Tenage|
8|65T|-8133.801|54999.99|0.75|Caranza|
8|66T|-8024.975|54886.616|0.733|Molinella|
8|67T|-7930.239|55031.491|0.105|Sotto|
8|68T|-7909.338|55015.374|5.114|di|
8|69T|-7867.501|54997.398|5.498|Cuneo|
8|70T|-7852.56|54940.028|0.07|Caranza|
8|71T|-7835.179|54786.358|5.603|Comunale|
8|72T|-7879.077|54635.725|0.96|Strada|
8|73T|-7856.362|54669.241|0|Crocetta|
8|74T|-8042.096|54929.566|0|Lago|
7|20|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|NC|55|55|1933|
7|0|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|1%|NC|
7|5|20%|21%|22%|23%|20%|NC|55+|55+|27|
7|23|24%|25%|26%|27%|28%|29%|30%|31%|32%|33%|NC|55+|55+|350|
7|0|34%|35%|36%|37%|38%|39%|40%|41%|42%|43%|44%|41%|NC|55+|55+|6|
6|PARTICELLA|55|00|ENTE URBANO|1970|1933|0|0|SN|
6|PFCART|PF03/0610/L681|-7577.174|54433.056|
6|PFCART|PF01/0640/L681|-8023.178|54558.512|
6|PFCART|PF03/0640/L681|-7604.097|54867.324|
6|PFCART|PF04/0640/L681|-7724.729|54643.493|
6|PFCART|PF14/0640/L681|-8150.104|54434.401|
6|DISTORSIONE|1.5|
6|SCALAORIGINARIA|2000|
6|INQUADRAMENTO|-7543.254999999|54218.608|0.1693333333|0|0|0|
  
```

**Estratto di mappa aggiornato**

```

8|49T|-7832.852|54626.562|1.204|Strada|
7|20|19%|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|NC|AAA|55|1933|
7|0|10%|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|NC|
  
```

Ufficio provinciale di: LA SPEZIA  
Protocollo n:  
Data :  
Codice file PREGEO: 1.206.743

**TIPO MAPPALE**  
**Elaborati Tecnici**  
*Libretto delle misure*

Pag. 7 di 8

---

*Dati generali del tipo*

---

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	55
Tecnico:	BADO MAURO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	LA SPEZIA	N. iscrizione:	1085

---

0|02122010|2221600|L681|0640|55|BADO MAURO|GEOMETRA|LA SPEZIA|  
9|636|10|100|54626|PREGEO 10.00-G.Stda 4.09|03|rotella metrica mt.25|  
6|DettaglioTipoAgg={03} - TM - Demolizione totale del fabbricato|



Ufficio provinciale di: LA SPEZIA  
Protocollo n:  
Data :  
Codice file PRGEO: 1.206.743

**TIPO MAPPALE**  
**Elaborati Tecnici**  
*Relazione Tecnica*

Pag. 8 di 8

*Dati generali del tipo*

Comune:	VARESE LIGURE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0640	Particelle:	55
Tecnico:	BADO MAURO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	LA SPEZIA	N. iscrizione:	1085

fg.64 mapp.55 del comune di varese ligure trattasi di demolizione  
totale di fabbricato.



**CERTIFICAZIONI CATASTO TERRENI**

**CERTIFICATO ATTUALE / STORICO DI PARTITA**  
 Prof. mod. R.C. n° \_\_\_\_\_ riscossi € \_\_\_\_\_

*I redditi dominicali ed agrari indicati sono stati determinati con le tariffe stabilite dalla revisione generale degli estimi dei terreni disposta con D.M. 13.12.1979.*

IL COMPILATORE \_\_\_\_\_

**CONVALIDA**

Mod. R.C. \_\_\_\_\_  
 RISCOSSI € \_\_\_\_\_  
 in data odierna quanto riportato

col presente certificato n° \_\_\_\_\_  
 unico estratto  
 rilasciato il \_\_\_\_\_

**CONVALIDA**

Mod. R.C. \_\_\_\_\_  
 RISCOSSI € \_\_\_\_\_  
 in data odierna quanto riportato

col presente certificato n° \_\_\_\_\_  
 unico estratto  
 rilasciato il \_\_\_\_\_

è ancora corrispondente a quanto si contiene negli atti catastali

d'ordine del Dirigente

IL RESPONSABILE 2° REPARTO

LA SPEZIA \_\_\_\_\_

è ancora corrispondente a quanto si contiene negli atti catastali

d'ordine del Dirigente

IL RESPONSABILE 2° REPARTO

LA SPEZIA \_\_\_\_\_

**ESTRATTO DI MAPPA**  
 Prof. mod. R.C. n° 12927 riscossi € 16

Si rilascia il presente estratto composto da n° 8 pagine da servire per uso legato a norma dell' art. 45 del Regolamento per la Conservazione del N.C.T. approvato con R.D. 6.2.1936 n° 2513

Comune di Verice

Si rilascia l' allegata riproduzione per i n° \_\_\_\_\_

copie IM

LA SPEZIA 22/04/21

**A**

**RISCOSSI PER BOLLO**  
 (par. 2700/1972)

**FAE**

**B - Esente da bollo ai sensi:**

- art. \_\_\_\_\_ All. B D.P.R. 26.10.1972, n° 642

- art. 5 All. B D.P.R. 26.10.1972, n° 642  
 (ad uso successione)

- art. 18 Legge 23.12.1974, n° 693 (per uso INVIAI \_\_\_\_\_)

- con riserva di accertamento di eventuali violazioni ai sensi degli Art. 23 e 24 del D.P.R. 30-12-1982 n° 955

**C Esente dai tributi speciali ai sensi della legge 15. 5. 1954, n° 228**  
 (ad uso Regioni, Provincie, Comuni, Enti Beneficenti)

**D - Esente da bollo e tributi speciali ai sensi di:**

- art. 4 All. B D.P.R. 26.10.1972 n° 624; R.D. 3.12.1938 n° 2133  
 (prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)  
 richiesto da \_\_\_\_\_  
 (per uso degli uffici governativi o enti assimilati)

- art. 22 All. B D.P.R. 26.10.1972 n° 624; L. 21.11.1967 n° 1143  
 (ad uso esproprio nell' interesse dello Stato)

- art. 15 del D.P.R. 29.9.1973 n° 601; (per uso mutui fondiari)

**E - Esente da imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 N° 642 e agevolato nei tributi speciali ai sensi del D.P.R. 26.10.1972, N° 648**  
 ( ad uso universitario, scolastico, lavoro e previdenza \_\_\_\_\_ )

D'ordine del Dirigente  
Aruba Falco



N=-8000

E=54400

1 Particella: 479

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 164f66a682681702f27d56d0c03ab506

8-Ott-2020 17:35:7  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Prot. n. T314119/2020  
 Comune: VARESE LIGURE  
 Foglio: 64



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva N. 149 / 2020

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.1.2021, sentite le parti presenti ed i rispettivi procuratori, rileva quanto segue

Non vi è ragione di dichiarare alcuna nullità della procedura espropriativa: l'atto di pignoramento ha riguardato il mapp. 55, oggetto di costituzione di ipoteca nel contratto di mutuo che costituisce il titolo azionato esecutivamente verso la [REDACTED] terza datrice d'ipoteca.

Riferisce il CTU COPELLO che in epoca successiva a tale mappale è stato aggiunto il mapp. 56 e da tale funzione è derivata l'attuale particella 479: per cui il pignoramento è stato correttamente eseguito su una porzione del mappale attuale, e dunque si tratta - per il seguito espropriativo - di identificare gli esatti confini della porzione pignorata ridefinendo confini e procedendo a frazionamento.

A tal fine, è indispensabile che il CTU integri la relazione depositata con le informazioni meglio definite in dispositivo e che la parte procedente prenda posizione espressa sulla disponibilità o meno ad anticiparle, posto che la messa in vendita del bene, nelle attuali condizioni, pregiudicherebbe significativamente la fruttuosità dell'espropriazione, P.q.m.

Incarica il CTU di rispondere con relazione scritta entro il 30.4.21 al seguente quesito: DICA Il ctu quali siano procedure, tempi e costi per procedere a nuovo frazionamento del mappale 479 recuperando e definendo gli estremi e gli esatti confini del precedente mappale 55 oggetto di ipoteca e pignoramento.

Precisi se tali operazioni preliminari incidano o meno sul valore stimato e in caso positivo determini l'abbattimento di valore derivante dalle operazioni di regolarizzazione catastale come sopra individuate.

Si comunichi a parti e CTU.

Rinvia in prosecuzione al 19 maggio 2021 ore 10,30 per udienza "cartolare a distanza" come da art. 221.4 d.l. 34 del 2020, di cui a provvedimento a parte.

Genova, 30/01/2021

Il giudice  
*Roberto BRACCIALINI*





**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

**Tribunale Ordinario di Genova****Esecuzioni Immobiliari****R.Es. 149/2020****Ill.mo Signor Presidente : Dott. Roberto Braccialini**

\*\*\*\*\*

**Credito Fondiario S.p.A.**mandataria di **Riviera N.P.L.** - procedente

(Avv. Francesco Fera )

**[REDAZIONE] - esecutata**

\*\*\*\*\*

**Risposta del Perito**

Al sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, già nominato Perito nella procedura in epigrafe, veniva demandato dall'Illustrissimo Presidente di rispondere in merito al seguente quesito :

“ Dica il C.T.U. quali siano le procedure, i tempi ed i costi per la regolarizzazione catastale prospettata rispetto all'immobile pignorato”.

In merito alle “ procedure” lo scrivete può riferire alla Signoria Vostra Illustrissima che :

1) si dovrà procedere con la redazione di un tipo di frazionamento catastale dell'attuale particella 479 operando al Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di La Spezia e dal quale si otterranno due nuovi identificati catastali , uno dei quali necessario per effettuare il trasferimento del bene esecutato;

**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

2) si dovrà procedere con la redazione di un DOCFA da presentarsi al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di La Spezia;

3) per fare ciò si dovrà prima procedere con operazioni topografiche, utilizzando strumentazione G.P.S. e stazione totale, per il rilievo del sedime dello scheletro in c.a. dell'ex fabbricato già particella 55 del foglio 64 del C.T. del Comune di Varese Ligure (SP);

4) si dovrà procedere, sempre con operazioni topografiche, al riconfinamento della corte della già particella 55 del foglio 64 del C.T. del Comune di Varese Ligure (SP), il tutto rilevando almeno n. 4 punti fiduciali indicati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni di La Spezia;

5) si dovrà predisporre tutta la modulistica per la successiva presentazione della pratica PREGEO all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Catasto Terreni della Provincia di La Spezia;

6) si dovrà predisporre e presentare la procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati di La Spezia.

In merito ai “tempi” lo scrivete può riferire che, sempre escluse ulteriori chiusure di Uffici Pubblici per emergenza sanitaria in atto, si possono calcolare dai 45 ai 60 giorni a far data dall'incarico.

**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

In merito ai “costi” lo scrivente può sommariamente indicare a preventivo :

- €. 350,00 per spese vive (diritti , bolli, trasferte con mezzo proprio , etc. ;
- €. 2.700,00 (oltre oneri di legge) per onorari comprensivi di ausiliario.

\*\*\*\*\*

Nel rimanere a disposizione dell'Illustrissimo Signor Presidente per qualsivoglia ulteriore precisazione ogni eventuale chiarimento, porge deferenti ossequi.

Chiavari, 28 Ottobre 2020

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

## Tribunale Ordinario di Genova

### Esecuzioni Immobiliari

*R.Es. 149/2020*

*Ill.mo Signor Presidente : Dott. Roberto Braccialini*

\*\*\*\*\*

**Credito Fondiario S.p.A.**

mandataria di **Riviera N.P.L.** - procedente

(*Avv. Francesco Fera*)

**██████████ / ██████████** *esecutata*

\*\*\*\*\*

### Risposta del Perito

Al sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, già nominato Perito nella procedura in epigrafe, veniva demandato dall'Illustrissimo Presidente di rispondere in merito al seguente quesito :

*“ Dica il C.T.U. quali siano le procedure, i tempi ed i costi per la regolarizzazione catastale prospettata rispetto all'immobile pignorato”.*

In merito alle “ *procedure*” lo scrivete può riferire alla Signoria Vostra Illustrissima che :

1) si dovrà procedere con la redazione di un tipo di frazionamento catastale dell'attuale particella 479 operando al Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di La Spezia e dal quale si otterranno due nuovi identificati catastali , uno dei quali necessario per effettuare il trasferimento del bene esecutato;



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

2) si dovrà procedere con la redazione di un DOCFA da presentarsi al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di La Spezia;

3) per fare ciò si dovrà prima procedere con operazioni topografiche, utilizzando strumentazione G.P.S. e stazione totale, per il rilievo del sedime dello scheletro in c.a. dell'ex fabbricato già particella 55 del foglio 64 del C.T. del Comune di Varese Ligure (SP);

4) si dovrà procedere, sempre con operazioni topografiche, al riconfinamento della corte della già particella 55 del foglio 64 del C.T. del Comune di Varese Ligure (SP), il tutto rilevando almeno n. 4 punti fiduciali indicati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni di La Spezia;

5) si dovrà predisporre tutta la modulistica per la successiva presentazione della pratica PREGEO all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Catasto Terreni della Provincia di La Spezia;

6) si dovrà predisporre e presentare la procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati di La Spezia.

In merito ai “tempi” lo scrivete può riferire che, sempre escluse ulteriori chiusure di Uffici Pubblici per emergenza sanitaria in atto, si possono calcolare dai 45 ai 60 giorni a far data dall'incarico.



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracobello.it - pieremilio.copello@geopec.it

In merito ai “costi” lo scrivente può sommariamente indicare a preventivo :

- €. 350,00 per spese vive (diritti , bolli, trasferte con mezzo proprio , etc. ;
- €. 2.700,00 (oltre oneri di legge) per onorari comprensivi di ausiliario.

\*\*\*\*\*

Nel rimanere a disposizione dell'Illustrissimo Signor Presidente per qualsivoglia ulteriore precisazione ogni eventuale chiarimento, porge deferenti ossequi.

Chiavari, 28 Ottobre 2020

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello





# TRIBUNALE DI GENOVA

## Sezione VII CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare N. 149 / 2020 R.G. Esecuzioni

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Vista la nota del geom. COPELLO circa l'esatta perimetrazione e consistenza del terreno pignorato e la necessità di procedere a frazionamento del bene, in modo da separare la porzione oggetto di pignoramento (ex particella 55) dall'attuale mappale;

Ritenuto necessario acquisire delucidazioni sulla procedura di rettifica e sugli intendimenti delle parti per la regolarizzazione del bene, provocando apposito contraddittorio a distanza, quale consentito dall'art. 221.4 D.l. 125/2020

#### **P.Q.M.**

MANDA al geom. COPELLO di procedere oltre nelle operazioni di stima e di rispondere entro il 31.10.20 al seguente quesito integrativo urgente: Dica il CTU quali siano le procedure, i tempi ed i costi per la regolarizzazione catastale prospettata rispetto all'immobile pignorato.

Assegna termine alle parti del procedimento fino al 10.11.20 per le osservazioni e richiesta conseguenti alle nuove valutazioni peritali.

Conferma la disposta udienza per l'autorizzazione alla vendita proponendone la gestione nelle modalità della videoudienza ex art. 221.7 d.l. 34/2020 con le ormai abituali modalità tecniche, mediante software Microsoft Teams, con "link" che ci si riserva di inoltrare via PCT con congruo preavviso rispetto all'udienza. Assegna termine fino al 10.11.20 con le note di cui sopra per esprimere adesione o dissenso (motivato) rispetto alla precedente indicazione di modalità di conduzione dell'udienza.

Genova, 17/10/2020

Il giudice  
*Roberto Braccialini*



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

*R.Es. 149/2020*

*Presidente Dott. Roberto Braccialini*

\*\*\*\*\*

Procedura

***Credito Fondiario S.p.A.***

*mandataria di Riviera NPL - procedente*

*(Avv. Francesco Fera )*

\*\*\*\*\*

### **Segnalazione del Perito all'Illustrissimo**

### **Signor Presidente relativamente la procedura in epigrafe**

Il sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, nella sua qualità di nominato Perito nella procedura in epigrafe, riferisce alla Signoria Vostra Illustrissima di aver provveduto, nell'ambito delle operazioni peritali sino ad oggi già esperite, ad effettuare in data 05 ottobre 2020 l'accesso all'immobile oggetto di procedura, sito in Comune di Varese Ligure, con la presenza del dott. Roberto Bazzoni della SOVEMO - custode giudiziale, previo accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Varese Ligure.

Eseguito il sopralluogo ed esaminati i luoghi, lo scrivente Perito ha ritenuto necessario effettuare





**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

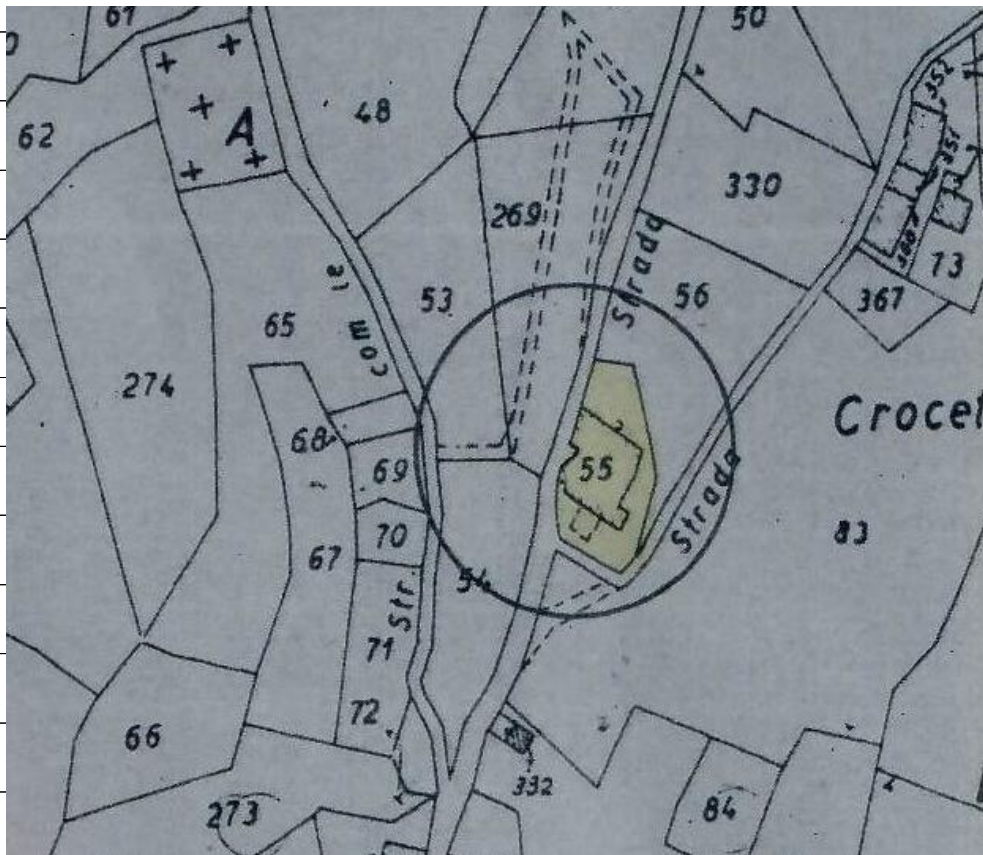
info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

ulteriori indagini presso gli archivi del Comune di Varese Ligure ove ha reperito, in un progetto, un vecchio estratto di mappa con indicazione del sedime della particella 55 del foglio 64 del C.F., oggetto di pignoramento.

Si precisa detta particella 55 venne soppressa in data 21/12/2010.

La soppressione generò la particella 479 del C.F. che attualmente compare sulla VAX.

Comparando l' estensione dell' originaria particella 55 (oggetto di pignoramento)



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

con la consistenza attuale della particella 479



emerge che l'attuale mappale 479 è la fusione della particella 55 (oggetto di pignoramento) con la particella 56 non oggetto di pignoramento.

Ne consegue che l'attuale identificato catastale particella 479 identifica anche altri beni immobili non oggetto di pignoramento.

Si riferisce, per completezza, alla S.V. Illustrissima che i beni non oggetto di pignoramento ricomprendono una porzione di terreno su cui insistono due "casetti", ripresi nelle sottostanti fotografie.



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

info@geometracopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

Lo scrivente per tanto segnala alla Signora Vostra Illustrissima, così come previsto nel quesito, la “ *non esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali* ” in quanto , come già riferito, la particella 55, indicata nel pignoramento del 10/02/2020, venne soppressa in data 21/12/2010 generando l'attuale particella 479 che ricomprende anche altri beni non oggetto di pignoramento.

Quali “ *ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento* ” lo scrivente segnala la necessità di provvedere alla presentazione di una pratica all'Agenzia dell'Entrate per frazionare l'attuale particella 479 al fine di poter assegnare al bene oggetto di pignoramento un proprio identificativo catastale.

Lo scrivente resta, per tanto, in attesa che la Signoria Vostra Illustrissima voglia disporre in merito alle modalità di proseguo dell'attività peritale .

Nel rimanere a disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni più puntuale ragguaglio, porge deferenti ossequi.

Chiavari, 15 ottobre 2020

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

All. 1: @mail 08/10/2020 a SOVEMO



**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**  
 Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 tel. e fax +39 0185 318414  
 info@geometricopello.it - pieremilio.copello@geopec.it

**Allegato 1**



Pier Emilio Copello <info@geometricopello.it>

**Tribunale di Genova R.Es. 149 /2020 - Credito Fondiario S.p.A. mandataria di Riviera NPL s.r.l. / Volponi Maria**

1 messaggio

Pier Emilio Copello <info@geometricopello.it>  
 A: immobiliare@soverno.com

8 ottobre 2020 19:17

Buonasera.

In relazione alla procedura in oggetto lo scrivente , in qualità di Perito Estimatore, segnala che dopo l'esperito sopralluogo con Vs. dott. Bazzoni, ho dovuto necessariamente eseguire ulteriore accesso agli atti del Comune di Varese Ligure per verifiche del caso .

Pare non corrano i presupposti, cartograficamente, perchè il pignoramento possa intendersi esteso agli altri due piccoli fabbricati visionati insistenti sulla particella 479 (attuale identificativo di mappa) o solo ed esclusivamente all'ex mappale 55 che però venne soppresso nel 2010 .

Purtroppo il pignoramento ,eseguito nel 2020, riporta ancora i vecchi identificativi catastali (particella 55).

In merito lo scrivente sarà a relazionare il Giudice dell'esecuzione in quanto non sarebbe possibile , in caso di vendita, indicare un identificativo catastale preciso che oggi manca .

Distinti saluti.

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E -16043 Chiavari (GE)  
 Tel. e fax + 39 0185 318414

Please consider the environment before printing this E-mail.

Le informazioni trasmesse (allegati compresi) sono da intendere solo per la persona e/o ente a cui sono indirizzate, possono contenere documenti confidenziali e/o materiale riservato.

Qualsiasi modifica, inoltro, diffusione o altro utilizzo, relativo alle informazioni trasmesse, da parte di persone e/o enti, diversi dai destinatari indicati, e' proibito ai sensi della legge 196/2003.

Se Lei ha ricevuto questa mail per errore, per favore contatti il mittente e cancelli queste informazioni da ogni computer.





Chiesa di San Lorenzo

(Varese Ligure)

Google

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emis: 15/05/2017 11:51:51 A. NG CA 3.0 Certifica: 164f6ba682681702f27d56d0c03ab506

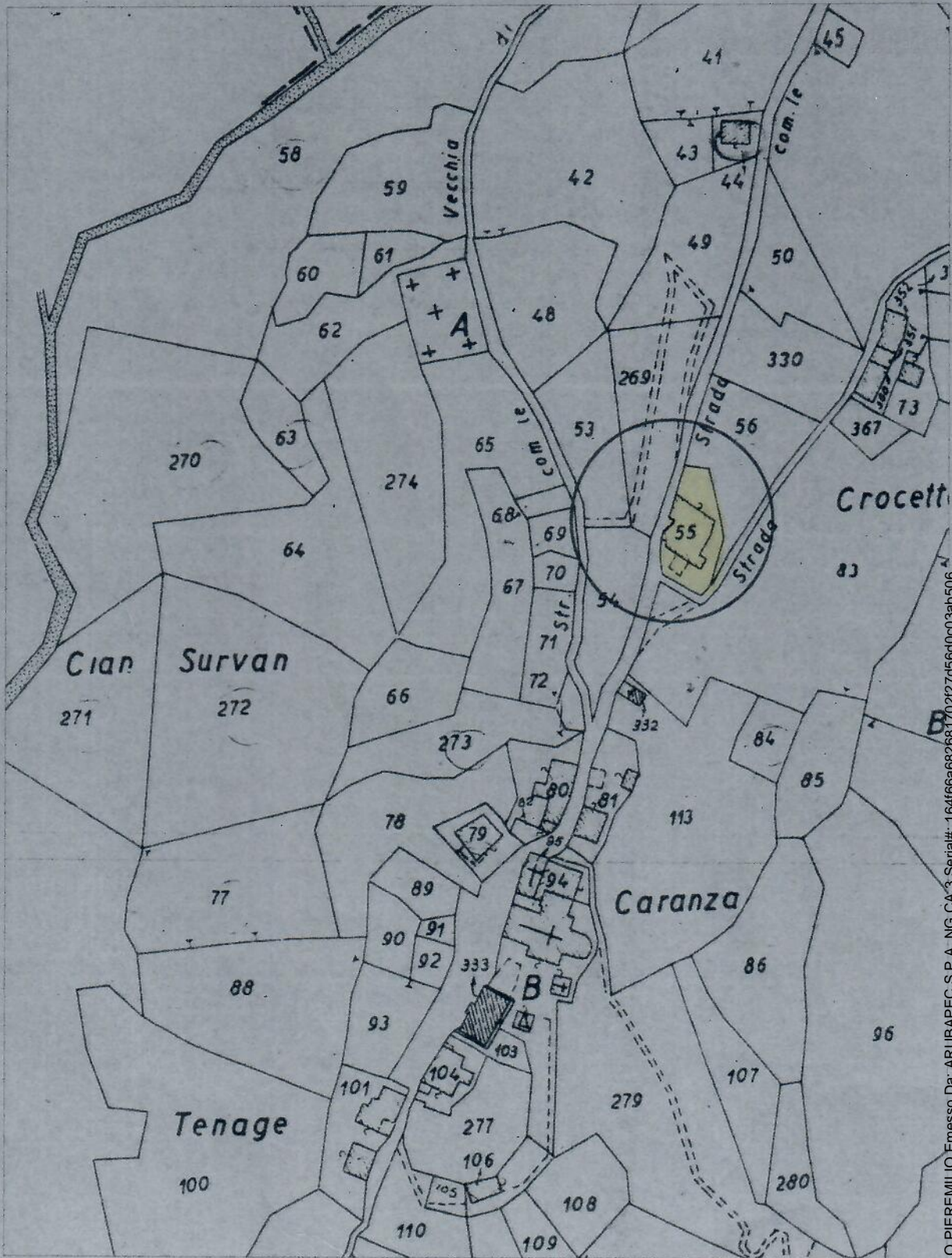


Chiesa di San Lorenzo

(Varese Ligure)

Google

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emis: 11/01/2017 11:51:11 S.P.A. NG CA 3 Serie: 174 fcb6a682681702f27d56d0c03ab506



Scala 1:2.000





N=-8000

E=54400

1 Particella: 479







FOTOGRAFIA N° 1



FOTOGRAFIA N° 2





FOTOGRAFIA N° 3



FOTOGRAFIA N° 4





FOTOGRAFIA N° 5



FOTOGRAFIA N° 6





FOTOGRAFIA N° 7



FOTOGRAFIA N° 8





FOTOGRAFIA N° 9



FOTOGRAFIA N° 10





FOTOGRAFIA N° 11



FOTOGRAFIA N° 12





FOTOGRAFIA N° 13



FOTOGRAFIA N° 14







FOTOGRAFIA N° 15



FOTOGRAFIA N° 16





FOTOGRAFIA N° 17



FOTOGRAFIA N° 18





## **TRIBUNALE di GENOVA**

### **Sezione VII CIVILE**

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Roberto Braccialini

### **ORDINANZA**

#### **Autorizzazione alla vendita - Delega a professionista per art. 591 bis c.p.c. - Istruzioni al professionista delegato**

Nel procedimento iscritto al n. 149 /2020 R.G.A.C

\*\*\*

Successivamente all'esito dell'udienza del 13.2.2024 si procede ad aggiornamento della delega di vendita conferita all'avv. NOCETI, fermi quanto disposto con l'ordinanza riservata resa sulle questioni proprietarie.

## **O R D I N A N Z A**

Vista la richiesta dei creditori procedenti e intervenuti di autorizzazione alla vendita dell'immobile pignorato e di delega delle conseguenti attività espropriative, e ritenuto la stessa ammissibile e fondata; per cui occorre darvi corso nei termini di cui alle sottostanti statuizioni ed istruzioni;

Considerato che le modalità pubblicitarie più adeguate alla promozione commerciale del manufatto hanno da essere attuate utilizzando tutte le risorse divulgative, cartacee e telematiche, per le prime due aste (opzioni 1 e 3 sottostanti); e quelle solo telematiche (opzione 2) a partire dalla terza asta; conservando la formula pubblicitaria del "volantinaggio", da sempre rivelatasi decisamente efficace, specie per la gamma di beni qui offerti in vendita, per tutti i tentativi di vendita;

Viste le variazioni di prezzo intervenute per i casi di plurimi lotti e aggiornate in conformità le statuizioni sottostanti sulla consistenza del fondo-spese;

Ritenuto peraltro necessario adeguare la delega di vendita a suo tempo conferita ai nuovi indirizzi della Sezione e, pertanto, alle previsioni e istruzioni del nuovo modello generale di provvedimento ex art. 591 bis c.p.c. licenziato il 19.11.2019, con le integrazioni nel frattempo adottate e, in particolare, con le Disposizioni Organizzative evidenziate nella parte a colori sottostante;

Ribadita la concessione del privilegio fondiario ove richiesto;

## P.Q.M.

**CONFERMA la DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE all'Avv. NOCETI**

### **DETERMINA IN MESI 18 LA DURATA DELLA PRESENTE DELEGA**

Allo scadere del suddetto termine e, comunque, all'esito del quarto esperimento di vendita, il delegato rimetterà gli atti al giudice affinché provveda, eventualmente sentendo le parti, a rideterminare la durata ed il contenuto della delega o a provvedere alla estinzione della procedura

### **INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Rimette la scelta al Delegato alla vendita

### **INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE**

Rimette la scelta al delegato

### **DISPONE QUANTO SEGUE:**

**CONFERMA l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. in favore del creditore fondiario richiedente;**

### **INTEGRA le sottostanti ISTRUZIONI con i seguenti AGGIORNAMENTI (rev. 11.9.2023):**

- 1) La modalità dell'asta sarà quella sincrona mista di cui al d.m. 32 del 2015;**
- 2) Per la modulistica inerente gli AVVISI DI VENDITA, le relazioni periodiche da inoltrare, gli adempimenti per la liberazione ex art. 560 c.p.c. e il fac-simile di domanda cartacea di partecipazione alla gara, il Delegato farà riferimento alla modulistica aggiornata inoltrata agli Ordini professionali, pubblicata sul sito web del Tribunale e disponibile in cartaceo presso la cancelleria (v. ad es. Disposizioni Organizzative n. 11/VII/2020 del 6.7.202; n. 20 del 2021; d.a ultimo, per avviso e modulo di partecipazione, si veda la D.O n. 15 del 2023);**
- 3) Per l'organizzazione delle future gare, il Delegato farà riferimento alle Disposizioni Organizzative nn. 12, 20, 21, 24/VII del 2020 (ibidem) e all'Avviso comunicato il 4.7.2021;**
- 4) Per le formule della pubblicità facoltativa, il Delegato utilizzerà le opzioni 1 e 3 (pubblicità telematica e cartacea) per le prime due aste; e quella solo**

telematica (opzione 2) a partire dalla terza asta; alle condizioni tariffarie come sotto aggiornate per la pluralità di lotti;

- 5) Per la redazione della relazione iniziale e di quella finale, il Delegato si atterrà ai corrispondenti modelli già divulgati e utilizzati dalla Sezione, conformi allo schema "BUONE PRASSI" del C.S.M.; per la redazione degli aggiornamenti semestrali e della relazione finale, utilizzerà i modelli ministeriali DGSIA, come da Comunicazione Presidenziale del 28.2.2020 già trasmessa agli Ordini professionali. Ove questi ultimi modelli ministeriali non prevedessero informazioni richieste sullo sviluppo della procedura come da odierna versione delega immobiliare, ovvero i campi ministeriali fossero insufficienti per informative complete su alcuni profili, il Delegato compilerà anche il modello della Sezione allegato alla delega 19.11.2019 unitamente al modello DGSIA;
- 6) Per la predisposizione, inoltre, bozza della minuta del decreto di trasferimento ed elenco degli allegati indefettibili, il Delegato farà riferimento alle istruzioni di cui alle Disposizioni Organizzative n. 15 del 2020; n. 15 del 2021; n. 11 del 2023;
- 7) Per quanto attiene il progetto di distribuzione, dovrà darsi attuazione alle istruzioni integrative sulle liquidazioni dei crediti e compensi professionali, di cui alla Disposizione organizzativa n. 19 del 27.9.2021; e n. 15 del 2022 nei giudizi divisionali;
- 8) Si applicheranno altresì le disposizioni del 2021 nn. 21 (rappresentanza nelle vendite telematiche); 22 (selezione e gestione rapporti bancari); 23 (emissione ordine di liberazione); 24 (accesso a sala aste);
- 9) Si atterrà per le liquidazioni dei propri compensi a quanto previsto dalla D.O. 3/22 del 22.02.2022;
- 10) Terrà conto delle indicazioni generali date con D.O. n. 10 del 2023 ("Direttiva Equiparazione e Codice Operativo")

## NOTE e ISTRUZIONI per le MODALITA' PUBBLICITARIE

Previa acquisizione di informazioni e ricezione di proposte pubblicitarie fornite dagli operatori del settore alla sezione, nel rispetto del principio di massima pubblicizzazione possibile, tenendo conto del contesto territoriale ove opera il Tribunale

## DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

**pubblicità obbligatoria** ex art. 490 c.p.c. c. 1:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (€ 100,00 per lotto), almeno **sessanta (60) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**pubblicità obbligatoria** ex art. 490 c.p.c. c. 2 con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova) **ad € 90,00 + IVA**, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

**pubblicità commerciale facoltativa** ex art. 490 c.p.c. c. 3:

1 [SI prima e seconda asta] con un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 50,00 più IVA, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**se scelta questa opzione fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad € 200,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP;**

2 [a partire dalla terza asta] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito Immobiliare.it e di un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA, in caso di procedura con unico lotto, oltre ad € 40,00 + iva per ogni lotto successivo al primo almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**se scelta questa opzione, fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad un minimo di € 250,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP ed oltre ad € 40+ iva per ogni lotto successivo al primo**

3 [prima e seconda asta] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sul sito [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) nonché visibilità degli annunci tramite una "vetrina" su [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e [www.ilsecoloxix.it](http://www.ilsecoloxix.it) e con pubblicità cartacea settimanale su "Case & Affari", inserto de Il Secolo XIX (*Il testo dell'annuncio sarà redatto in formato editabile dal professionista ed inviato alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e dovrà contenere unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione di tipo commerciale; stato di occupazione (solo ove non da considerarsi libero); ammontare dell'offerta minima; data, luogo ed ora della vendita; nominativo del delegato e del custode con relativo recapito telefonico. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Per le aste con prezzo base pari o superiore a 50.000€ sarà pubblicata una foto/planimetria a scelta del delegato*), al prezzo di € 320,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta inferiore a € 50.000,00, ovvero al prezzo di € 470,00

+ IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta pari o superiore a € 50.000,00, per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

**Se scelta questa opzione unitamente all'opzione 1, fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria: € 600,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre contributo PVP quando il valore a base di asta non supera € 50.000,00; € 750,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre contributo PVP quando il valore a base di asta supera € 50.000,00.**

4 [NO] con inserimento oltre che su siti internet anche sul quotidiano La Repubblica (nel formato standard di 3 moduli, mm 52 di base per mm 52 di altezza, al costo di € 350,00 + IVA), per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

**Se scelta anche questa opzione fondo spese ulteriore per tornata pubblicitaria pari € 430,00.**

5 [SI] porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (al costo di € 0,65 a missiva più IVA), almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

**Se scelta questa opzione aggiungere ai fondi spese come sopra determinati € 130,00 + IVA ogni 200 missive.**

6 [NO] di fare, tenuto conto dell'elevato valore del bene messo in vendita, un **virtual tour 360°** dell'immobile a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (incremento del fondo spese di € 250,00 per lotti con valore di stima fino ad € 300.000,00, € 400,00 per lotti con valore di stima tra € 300.000,01 ed € 500.000,00), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

7 [NO] altro (ad esempio cartellonistica ecc.)

Considerato che gli adempimenti pubblicitari obbligatori e facoltativi di cui all'art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. devono essere del tutto completati 45 giorni prima della data ivi indicata, gli stessi adempimenti (ad eccezione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e di quanto eventualmente previsto al punto 7) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato subito dopo aver avviato la pubblicità su PVP e comunque **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attenendosi alle istruzioni contenute nella presente delega nonché alle istruzioni generali approvate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari pubblicate sul sito internet del Tribunale, depositate in esemplare cartaceo consultabile in Cancelleria e comunicate agli ordini professionali.

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Procederà, altresì, al controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, della continuità delle trascrizioni e della provenienza del compendio pignorato.

Procederà a verificare la regolare costituzione del fondo spese come sopra determinato.

**Depositerà entro 30 giorni dalla** comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione.

Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale; riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, **dovendo espletare 3 esperimenti di vendita all'anno;**
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;



4. stabilirà per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione;

per entrambe le tipologie di vendita le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore **12,00 due giorni feriali** (con l'esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, **NON SOGGETTI A SOSPENSIONE FERIALE**, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso la banca sopra indicata; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo.

6. redigerà un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e con le modalità sotto precisate;

7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

- i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
- ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;

iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 572 c.p.c.);

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente. Per il caso di assenza di rilanci e presenza di offerte di uguale valore il delegato provvederà ad aggiudicare il bene tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile. Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

Il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene salvo il caso in cui, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573, comma 2, c.p.c.).

- redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

D) **Relazionerà, dopo ciascun esperimento di vendita, con atto telematico (secondo il modello adottato dall'ufficio), sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); rimetterà gli atti al GE, anche per le valutazioni di cui all'art. 164-bis disp.**

Att. C.p.c., comunque, qualora il bene staggito dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima e, comunque, inferiore ad € 10.000,00;

**Decorsi 90 giorni dalla delega, per il caso che non si sia tenuto alcun esperimento di vendita, il delegato relazionerà al GE avendo cura di precisare le ragioni ostative al proseguimento dell'attività delegata.**

D.1) il delegato relazionerà sempre e comunque al GE ogni qualvolta le situazioni del caso concreto evidenzino un'ipotesi di attivazione del procedimento di antieconomicità (immobili abusivi ecc).

E) il delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

F) il delegato richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GE, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chieda il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore);

**F bis) il delegato richiederà all'aggiudicatario di depositare, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 21.11.2007 n. 231. In caso di mancato deposito della comunicazione o di rifiuto di renderla, il Delegato segnalerà immediatamente al GE che provvederà alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione con trattenimento della cauzione.**

**F ter)** il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa in formato telematico (avendo cura di inviarne copia in formato elettronico editabile alla cancelleria del giudice dell'Esecuzione, per la sua sottoscrizione, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 20 giorni (se non già depositate precedentemente). Con il deposito del progetto di distribuzione depositerà prova dei suddetti adempimenti;

I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei).

J.1) il GE procederà alla liquidazione del compenso del delegato e del custode e, differentemente, non procederà più alla liquidazione delle note di precisazione dei creditori che, correttamente valutate dal delegato, saranno liquidate dal GE unitamente all'approvazione del progetto di distribuzione

**K) L'approvazione del progetto di distribuzione è espressamente esclusa dall'attività delegata. Il GE, letto il progetto di distribuzione depositato, fisserà udienza davanti a sé, tendenzialmente in forma cartolare, per la sua approvazione. Si avvisano i creditori che la mancata comparizione per la discussione sul progetto (anche solo in forma cartolare) importa approvazione del progetto. Si invitano, pertanto, i creditori che non abbiano osservazioni al riguardo ad astenersi dal depositare meri atti telematici di "approvazione" del progetto di distribuzione;**

**L) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote, solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, nel termine massimo di 7 giorni da tale provvedimento.**

**M)** spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

Viene costituito il fondo spese pubblicità come sopra determinato.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.

In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir messo di interesse a proseguire nella stessa.

Comunque, le spese di pubblicità saranno a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

**Il professionista delegato, eseguiti i pagamenti nel termine sopra indicato depositerà, senza indugio e comunque entro 10 giorni dal completamento dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, secondo il modello in uso all'ufficio conforme allo schema CSM.**

Genova, 13/02/2024

Il G.E.

Dr. Roberto BRACCIALINI

## Nota 1 modulistica DGSIA

I professionisti delegati, i curatori, e tutti i professionisti impegnati nelle procedure concorsuali sono pertanto tenuti, per legge, come da ultimo ricordato anche dalla DGSIA con circolare dg.DOC.07.29/11/2019.003408.U, a redigere i rapporti riepilogativi (in forma analitica e non sintetica), avvalendosi dei redattori atti in distribuzione sul mercato (qui un elenco non esaustivo [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_28.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_28.wp)), secondo gli schemi conformi ai vigenti XSD ministeriali ([https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_27&contentId=DOC1162](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC1162)), nel rispetto dell'art. 14 delle specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

### Istruzioni generali per i delegati alle vendite immobiliari

#### 1. L'attività di controllo preliminare effettuata dal professionista delegato sul fascicolo assegnato.

Il professionista delegato deve effettuare un controllo generale sulla documentazione del fascicolo e sulla regolarità dell'attività sin ad allora eseguita.

In particolare deve verificare:

- 1) la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti (regolarità degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. nonché regolarità delle notifiche del decreto di fissazione della prima udienza ex art. 569 c.p.c. al debitore, ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti);
- 2) la correttezza della perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate correttamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati gli adeguamenti di stima, se vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili);
- 3) la regolarità della documentazione 567 c.p.c., la continuità delle trascrizioni e la provenienza del bene

Entro 30gg dalla comunicazione del conferimento dell'incarico, il professionista delegato deve, ai sensi dell'art. 16bis, comma 9 sexies DL 179/12 convertito in legge 221/12 come modificato dall'art. 4, comma 2, DL 56/16 convertito in legge 116/16, depositare la relazione iniziale, dando conto della attività di controllo effettuata, sottolineando qualunque circostanza ostativa alla vendita secondo il modello adottato dalla sezione nonché evidenziando eventuali forme di pubblicità ritenute più efficaci.

## 2. Le operazioni di vendita.

Il prezzo di vendita è individuato dalla perizia. In via generale il prezzo è determinato dal valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore che sono:

- per tutti gli immobili, il 5% per assenza delle garanzie per vizi ed evizione;
- spese per regolarizzazione urbanistico-catastale;
- abbattimento per presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura o di diritti reali minori;

Salvo eccezionale diversa disposizione del GE, si deve procedere alla vendita contemporanea di tutti i lotti eventualmente presenti.

Il professionista delegato deve:

- 1) verificare, per ogni procedura, la pubblicità decisa nel provvedimento di delega per il tipo di immobile;
- 2) esperire almeno 2/3 tentativi di vendita all'anno;
- 3) attivarsi tempestivamente affinché sia disposta la pubblicità, così come indicato nell'ordinanza di vendita.
- 4) deve procedere alle operazioni di vendita senza ottenere alcun preventivo assenso/impulso da parte del creditore procedente o intervenuto.

La riduzione di prezzo da una vendita all'altra è pari ad un quarto senza che tale disposizione possa essere modificata su richiesta del creditore procedente.

Le modalità di vendita sono descritte nel provvedimento di delega.

Si ricorda che oltre a quanto ivi indicato, l'avviso di vendita deve specificare che parte del compenso del professionista delegato è a carico dell'aggiudicatario e che il termine di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo **non è prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale del termine dall'1 al 31 agosto.**

Ogni sei mesi il professionista delegato deve provvedere a depositare rapporto riepilogativo sull'attività espletata, coma da modello adottato dalla sezione.

## 3. Modalità operative per la pubblicità immobiliare

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. é soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sui giornali, secondo le modalità che seguono.

Sarà cura del professionista delegato **nei termini previsti dalla delega:**

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet (copia dell'ordinanza di

delega, avviso di vendita, relazione di stima, fotografie e planimetrie) già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- inviare alla predetta Società la documentazione da pubblicare su internet, oltre al “Modulo richiesta servizi” compilato con i dati corretti e completi del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica e la contabile di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere a cura della stessa, in una delle seguenti modalità:
  - invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Banca Monte dei Paschi di Siena con codice IBAN: **IT 40 0 01030 13900 000063162124** inserendo come causale “Spese di pubblicità Tribunale Genova Proc. N...- Anno.... Vendita del ...).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Resta salva la facoltà del delegato di segnalare al GE eventuali migliori condizioni pubblicitarie presenti sul mercato.

**IL DELEGATO, NON APPENA EFFETTUATA LA PUBBLICITA' SUL PVP, CHE SI RICORDA DEVE AVVENIRE ALMENO 60GG PRIMA DELLA DATA FISSATA PER LA VENDITA, DEVE NOTIZIARE ASTE GIUDIZIARIE DELL'AVVENUTO SVOLGIMENTO DELL'INCOMBENTE PER POTER PERMETTERE LA LAVORAZIONE DELLA PUBBLICITA' IN TEMPIE RAGIONEVOLI**

Con specifico riguardo alla pubblicazione cartacea sul quotidiano il SecoloXIX (se e quando disposta dal GE) si precisa che la sezione ha adottato il seguente modello di trafiletto/annuncio di vendita

**GENOVA - VIA \_\_\_\_\_ APPARTAMENTO/VILLA/CAPANNONE**, al piano 3° di MQ. \_\_\_\_ composto da\_\_\_\_\_. OFFERTA MINIMA €\_\_\_\_\_. La gara si terrà il giorno 00.00.0000 ore 00.00 presso la sala aste n. 46 piano III Tribunale di Genova.



Professionista Delegato alla vendita Dott. \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ . Per visitare l'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_. G.E. dott. \_\_\_\_\_ Rif. RGE n. \_\_\_/\_\_\_ - lotto n. \_\_\_\_\_

N.B. In caso di più lotti, occorre redigere un trafiletto per ogni singolo lotto.

Queste le direttive da seguire per la redazione del medesimo da trasmettere, poi, ad aste Giudiziarie Inlinea spa per la successiva pubblicazione.

### **Descrizione dell'immobile.**

La descrizione dell'immobile nell'estratto di vendita deve essere sintetica, ma esaustiva, deve cioè riportare tutte le informazioni “commerciali” per descrivere al meglio l'immobile.

Se il lettore del quotidiano riterrà di essere interessato all'immobile, potrà approfondire tutti gli aspetti giuridici ed economici della vendita, andando a leggere l'avviso integrale di vendita e la perizia (disponibili sui siti internet, presso il delegato o il custode), chiedendo maggiori informazioni oppure prenotando la visita con il custode.

Ciò che il lettore deve anzitutto sapere sono quindi i dati essenziali per stabilire se quel particolare immobile tra i molti pubblicati risponde alle sue esigenze: **DOVE** si trova l'immobile (comune, via, numero civico e piano), **QUAL È IL DIRITTO IN VENDITA** (se diverso dalla piena proprietà: nuda proprietà, proprietà superficaria per 99 anni, usufrutto ecc.), **QUALI SONO LE CARATTERISTICHE** dell'immobile (appartamento con cantina e autorimessa, magazzino, villetta unifamiliare etc.), **QUANTO COSTA** (offerta minima).

L'indicazione del NUMERO CIVICO e del PIANO è opportuna perché fornisce un riscontro per consentire all'interessato di rintracciare l'immobile sull'avviso di vendita integrale e sulla perizia. Questo vale soprattutto se la vendita riguarda **PIÙ LOTTI** di caratteristiche simili (ad es. si vendono più appartamenti nello stesso edificio oppure più posti auto).

Quindi nell'**ESTRATTO** da pubblicare, si potrà scrivere così:

***Per appartamento con cantina e autorimessa nel cortile.***

Genova, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_. Lotto 1 - **APPARTAMENTO** al piano 3-4 f.t. con ascensore di MQ. 120 composto da: ingresso, salone, 2 camere, cucina abitabile, biservizi con cantina al piano cantine e autorimessa nel cortile. Palazzo signorile.

***Per fabbricato ad uso abitativo***

Genova, Via \_\_\_\_\_. Lotto unico – **ABITAZIONE SU DUE PIANI** f.t. di MQ 220 composta da: salone doppio, 3 camere da letto, cucina abitabile, ampio ripostiglio, doppi servizi con terreno di pertinenza di mq. \_\_\_\_\_ box e piscina.

***Per fabbricato industriale***

Genova, C.so Grosseto n. \_\_\_\_\_. Lotto 2 – **CAPANNONE INDUSTRIALE** MQ. \_\_\_\_\_ destinato a laboratorio-deposito e MQ. \_\_\_\_ uso uffici. Con terreno di pertinenza di mq. \_\_\_\_\_.

***Per terreno***

Genova, località \_\_\_\_\_. Lotto 1 – **TERRENO EDIFICABILE** di MQ. \_\_\_\_\_ catastali con accesso da Via \_\_\_\_\_.

**Situazione edilizia dell'immobile.**

Una delle principali cause di appesantimento delle pubblicità è stata la minuziosa indicazione di tutti i dati rilevanti ai fini della regolarità edilizia del fabbricato.

Nell'**ESTRATTO** si potrà sinteticamente dare atto dell'esistenza di eventuali irregolarità edilizie, rinviando al pertinente luogo della perizia per ulteriori informazioni.

Nell'ottica sintetica e commerciale dei nuovi estratti, il delegato potrà quindi limitarsi a scrivere così:

***Esempio***

Sussistono irregolarità edilizie (perizia pag. \_\_\_\_\_).

**Destinazione urbanistica dei terreni**

Un discorso simile vale per la destinazione dei terreni risultante dal C.D.U.

Il lettore del quotidiano, se interessato, potrà consultare la perizia oppure il C.D.U. Ciò che è **essenziale** che sappia in prima battuta è se il terreno potrà essere utilizzato per piantar patate oppure costruire una casa, e cioè se il terreno ha destinazione agricola oppure edificatoria.

Anche perché, normalmente, chi è interessato alle aree edificabili è poco interessato a quelle agricole e viceversa.

Quindi nell'**ESTRATTO** da pubblicare, si potrà sinteticamente scrivere così:

***Per le aree agricole***

Genova, località \_\_\_\_\_. Lotto 1 – **TERRENO AGRICOLO** di mq. \_\_\_\_\_ catastali con accesso da Via \_\_\_\_\_

***Per le aree edificabili***

Genova, località \_\_\_\_\_. Lotto 1 – **AREA EDIFICABILE** di mq. \_\_\_\_\_ catastali con accesso da Via \_\_\_\_\_. Alla data del \_\_\_\_\_ [data del C.D.U.] l'area risulta compresa in zona di PRG \_\_\_\_\_ con indice pari a \_\_\_\_\_.

**Dove assumere maggiori informazioni**

L'elenco dei siti web dove assumere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e consultare la documentazione ufficiale (ordinanza, avviso di vendita integrale, perizia di stima, ecc.) sarà indicato nella testatina della pagina che verrà pubblicata sul quotidiano. Non occorre quindi inserire l'elenco dei siti web all'interno di ogni singolo trafiletto.

**Modalità di richiesta pubblicazione sul quotidiano**

Il trafiletto da pubblicare sul quotidiano viene redatto dal professionista delegato attenendosi alle istruzioni sopra indicate ed inviato **in formato word** ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che provvederà a pubblicarlo su "Il Secolo XIX" entro il termine ultimo per la pubblicazione indicato in ordinanza.

La pagina dedicata alle vendite esecutive immobiliari del Tribunale di Genova verrà pubblicata la domenica, con cadenza settimanale.

**Fotografia/planimetria da pubblicare sul quotidiano (solo per le aste con prezzo base pari o superiore ad € 50.000,00)**

In caso di pubblicazione di un trafiletto per un'asta con prezzo base pari o superiore ad € 50.000,00, il professionista dovrà inviare ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. oltre al trafiletto in formato word, anche l'indicazione di quale fotografia o planimetria dovrà essere pubblicata sul quotidiano. La fotografia individuata rimarrà la stessa, anche per gli eventuali successivi esperimenti di vendita da pubblicare, salvo diverse indicazioni.

**La nuova forma di pubblicità partirà dagli avvisi di vendita emessi dal 2 dicembre 2019. Restano ferme le previsioni delle precedenti deleghe, salvo diverse indicazioni del giudice dell'esecuzione.**

È importante segnalare che gli estratti **DEVONO RISPETTARE** il formato indicato.

#### **4. Aggiudicazione del compendio pignorato e decreto di trasferimento.**

Non appena avvenuta l'aggiudicazione provvisoria del bene, il professionista delegato si atterrà alle indicazioni operative di cui alla Disposizione Organizzativa n. 23 del 4.11.2021 utilizzando il modello ivi previsto.

Il delegato deve immediatamente segnalare al GE l'eventuale mancato versamento del saldo prezzo e del deposito cauzionale per spese da parte dell'aggiudicatario al fine di sollecitare il provvedimento di confisca della cauzione.

Nel caso in cui sia stata disposta dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB il delegato, previo raccordo con il creditore fondiario, indicherà all'aggiudicatario quale percentuale del pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata direttamente al creditore e quale altra, differentemente, dovrà essere versata alla procedura in conto spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate. Il versamento anteriore all'approvazione del piano di distribuzione ha, comunque, valore solo provvisorio ed è sempre effettuato salvo conguaglio e deve essere compiutamente riportato nel progetto di distribuzione.

Entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo il professionista delegato deve redigere la bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo come da D.O. nn. 15 del 2020 e 15 del 2021 e 11 del 2023.

La bozza di decreto di trasferimento deve essere depositata anche in via telematica ed in formato editabile (no scansione di .pdf immagine).

Il decreto di trasferimento deve contenere:

- 1) la completa descrizione del bene (con indicazione dei dati catastali attuali e, se del caso, l'indicazione di quelli soppressi originariamente oggetto del pignoramento);
- 2) l'indicazione di avvenuto pagamento dell'acconto e del saldo prezzo;
- 3) l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. Non possono essere cancellati gli atti di provenienza, le domande giudiziali, i sequestri ad eccezione di quelli che si convertono in pignoramento, il fondo patrimoniale);
- 4) il regime fiscale dell'acquirente. Al decreto di trasferimento devono essere allegate le dichiarazioni fiscali e, per il caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In allegato l'ape.

Per la firma da parte del GE del decreto di trasferimento è necessaria la documentazione "indefettibile" di riferimento di cui alle Disposizioni nn. 15 del 2020 e 15 del 2021.

Si ricorda, infine, che le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Si ricorda che il GE non cancella domande giudiziali, fondi patrimoniali e vincoli di destinazione.

### **5. La redazione del progetto di distribuzione.**

Venduto o assegnato il compendio pignorato nel suo complesso, il professionista delegato deve redigere il progetto di distribuzione secondo le regole operative che seguono.

Il professionista delegato, appena effettuata l'aggiudicazione, anche se ancora in attesa del saldo prezzo, deve provvedere a richiedere ai creditori la precisazione del credito, assegnando agli stessi un termine non superiore a 20 giorni per il deposito di tale nota, precisando che, in mancanza, si procederà alla valutazione del credito come da documentazione agli atti (n.b. le note di precisazione non esimono il delegato da attenta verifica del credito richiesto in punto capitale interessi e spese). Compiuta l'analisi e la verifica delle precisazioni del credito, prima del deposito del progetto di distribuzione, il professionista delegato deve inviare la bozza di riparto ai creditori affinché possano formulare eventuali osservazioni.

Nel caso in cui siano state presentate osservazioni, il professionista delegato deve valutarle e, in ipotesi di mancato accoglimento delle stesse, deve provvedere a dare atto, nel progetto di distribuzione che depositerà per la sua approvazione, delle motivazioni del rigetto.

Verificherà se lo stimatore ha già ottenuto la liquidazione del saldo degli onorari e, in caso negativo, lo solleciterà ad ottenerla.

Informerà lo stimatore stesso che, per il caso di mancato pagamento da parte del creditore procedente, potrà richiedere ex art. 511 c.p.c. il pagamento direttamente alla procedura esecutiva anche senza l'ausilio del difensore. Pagamento che avverrà con l'attuazione del progetto di distribuzione.

Provvederà, quindi, al deposito del progetto per la fissazione dell'udienza di approvazione (sempre e comunque anche per il caso della presenza del solo creditore procedente) entro e non oltre 30gg successivi dalla firma del decreto di trasferimento o dall'ultimo decreto di trasferimento in caso di vendita di più beni o lotti.

Al momento del deposito del progetto di distribuzione, il delegato dovrà consegnare l'eventuale documentazione del fascicolo d'ufficio ritirata al momento dell'accettazione dell'incarico nonché depositare telematicamente tutti i provvedimenti adottati in qualità di delegato (se non già depositati nel frattempo).

Il Giudice dell'esecuzione liquiderà i compensi del delegato e del custode.

A prescindere dalla richiesta, saranno liquidati dal GE solo in uno con l'approvazione del progetto di distribuzione, previa valutazione del delegato tutti gli esborsi, analiticamente documentati, sostenuti dai creditori nell'interesse della procedura che costituiscano spese ripetibili.

La verifica circa la possibilità di liquidare tali somme deve essere preventivamente fatta dal delegato, che con spirito critico deve escludere dal progetto di distribuzione le somme che non siano ripetibili.

Nelle procedura riunite deve essere considerato procedente il solo procedente della procedura più vecchia per ruolo.

Gli altri pignoranti sono considerati come intervenuti.

Se la procedura riunita concerne beni solo parzialmente coincidenti anche il secondo creditore procedente può ottenere il ristoro delle spese ma solo sui beni differenti e solo fino alla riunione.

Se vi è stato un mutamento del soggetto che si è accollato le spese di procedura, deve essere riconosciuta la prededuzione ai compensi dei rispettivi legali ognuno per la fase in cui è stato creditore procedente.

Il professionista delegato deve procedere alla compiuta determinazione del credito in tutti i suoi elementi, anche per il caso di unico creditore e di incapacità delle somme disponibili.

Non sono considerati, pertanto, idonei i progetti di distribuzione che non indicano, nel caso di unico creditore, quanto viene assegnato in punto di capitale e quanto per rimborso delle spese di procedura.

## **6. L'attivo della procedura.**

L'attivo della procedura oggetto della distribuzione è costituito da:

- prezzo della vendita (deposito cauzionale e saldo prezzo) o conguaglio per il caso di assegnazione parziale di beni pignorati;

- reddito o provento delle cose pignorate ai sensi dell'art. 2912 c.c. (il delegato al momento dell'aggiudicazione dell'immobile e, comunque, al momento della richiesta della nota spese al custode, chiederà la presenza di tali frutti ed il relativo bonifico sul conto corrente della procedura);
- somme acquisite a titolo di multa;
- somme versate dal debitore a seguito della conversione del pignoramento non conclusasi favorevolmente (il delegato deve chiedere, al più tardi al momento dell'aggiudicazione, alla cancelleria la presenza di tali somme chiedendo il bonifico sul conto della procedura);
- somme ricavate dal giudizio di divisione endoesecutiva per la quota di spettanza della procedura immobiliare;
- gli interessi eventualmente maturati sul conto della procedura.

Per il caso di aggiudicatario inadempiente, cui segue aggiudicazione ad altro soggetto a prezzo inferiore, il professionista delegato procederà ad assegnare, secondo l'ordinaria graduazione, anche il credito da condanna al risarcimento del danno disposta dal GE verso l'aggiudicatario inadempiente (utilizzando la seguente dicitura: assegna al creditore X il credito di €.... nei confronti di ... maturato a seguito di decadenza dall'aggiudicazione).

Nella determinazione dell'attivo distribuibile si deve tener conto delle somme già corrisposte dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 T.U.B., agli Istituti di Credito Fondiario.

## **7. Spese della procedura.**

Sono antergate le spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nella procedura esecutiva in corso, generalmente erogate direttamente dalla procedura o anticipate dal creditore (anche se chirografario) quali:

- le spese per la stima del compendio pignorato e l'onorario del perito stimatore;
- le spese di custodia e l'onorario del custode;
- le eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene;
- le spese di pubblicità;
- l'onorario del professionista delegato a carico della procedura;
- le spese per cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

## 8. Collocazione dei crediti privilegiati ex art. 2770 c.c.

Devono essere considerati crediti privilegiati ex art. 2770 c.c. le somme spese per atti conservativi e di esecuzione sostenute in altre e diverse procedure esecutive rispetto a quella in corso (in base a provvedimenti giudiziali). Devono aver avvantaggiato tutti i creditori e solo in questo caso sono collocati con preferenza su ogni altro credito anche ipotecario:

- spese del 1° pignoramento fruttuoso compresa la notifica del precetto;
- le spese di trascrizione del pignoramento;
- il compenso del notaio (con produzione della relativa fattura) nel caso in cui sia stata prodotta dal precedente certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- il compenso del visurista (con produzione della relativa fattura) nel
- le spese vive costituite dai diritti di conservatoria necessari per le visure ipocatastali nel caso in cui sia stata depositata documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con esclusione di ogni compenso a terzi avvocati per le attività di ricerca della documentazione ipotecaria e catastale;
- il compenso del difensore del creditore procedente (dell'intervenuto se è colui che ha provvisoriamente anticipato i costi di procedura), di cui il professionista delegato deve verificare la conformità ai valori medi delle tabelle applicabili al momento della predisposizione e deposito del progetto di distribuzione, riconoscendo quale valore della causa, per l'individuazione dello scaglione applicabile, il credito per cui si procede (indicato nell'atto di pignoramento); qualora non vi sia tale conformità il delegato rideterminerà il compenso, con i criteri sopra esposti e lo indicherà nel progetto di distribuzione;
- spese del 1° creditore istante il fallimento;
- spese di giustizia conservative della garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) o di realizzo coattivo dei beni (art. 2910 c.c.9)
- spese di giustizia per azioni surrogatorie (art. 2900 c.c.) e revocatorie (art. 2901 c.c.);
- spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento (art. 671 c.p.c.);
- spese per giudizi di divisione necessari all'esecuzione su beni indivisi;
- spese per giudizi di opposizione all'esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni;



- spese ed onorari pagati dallo Stato in favore della parte ammessa al relativo beneficio.

Non hanno il privilegio suddetto:

- spese per accertamento del credito;
- spese giudizio di simulazione assoluta vendita di bene da parte del debitore;
- spese per iscrizione ipoteca giudiziale;
- spese giudizio di merito anteriore o posteriore alla concessione del sequestro conservativo;
- spese per sequestro convenzionale ex art. 1798 c.c.;
- spese per pignoramenti negativi (trascrizione errata o notifiche non andate a buon fine da collocare al chirografo);
- spese per pignoramenti su beni già pignorati;
- spese per intervento ex art. 2749 e 2855 c. c.
- spese per imposta di registro su provvedimenti giudiziari (ad esempio spese per decreto ingiuntivo)

## **9. Scelta dell'istituto bancario.**

Si applica la Disposizione Organizzativa n. 22/2021 del 4.11.2021: la scelta dell'istituto bancario è rimessa al Delegato.

Sarà cura del delegato verificare, raccordandosi con il custode, se alla data della delega risulti già attivo un conto corrente della procedura esecutiva.

In tal caso, sempre raccordandosi con il custode, dopo aver aperto autonomo conto della procedura, provvederà a chiedere al custode il bonifico di tutte le somme al momento della predisposizione del progetto di distribuzione per poi procedere con i pagamenti a seguito dell'approvazione da parte del GE.

Genova, data del deposito telematico

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Roberto Braccialini



**TRIBUNALE di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova**  
**ORDINANZA**

*Il Giudice dell'esecuzione dott. Roberto BRACCIALINI*

*Nel procedimento espropriativo r.g. 149 2020*

Sentite le parti e i difensori presenti alla decorsa udienza;

A scioglimento della riserva assunta nell'occasione, **rileva.**

Non può lo scrivente surrogarsi alle determinazioni del creditore precedente, tenuto anche all'anticipazione delle spese di procedura, per cui – pur con tutte le riserve espresse in udienza – non può esimersi dal disporre la vendita nei termini richiesti, per quanto potenzialmente pregiudizievoli per la relativa fruttuosità.

Pertanto il delegato alla vendita procederà a fissazione di asta al valore determinato in CTU, abbattuto dei costi stimati dal CTU COPELLO per la regolarizzazione proprietaria occorrente, ed inoltre detrarrà ulteriori 4000 euro, quali prevedibili costi di assistenza legale per tale regolarizzazione.

Darà altresì notizia e renderà consultabili le relazioni tecniche depositate su tale profilo negli avvisi di vendita da pubblicare.

P.Q.M.

DISPONE procedersi oltre nelle attività espropriative nei termini esposti in parte motiva, valendo gli stessi quale integrazione specifica delle istruzioni impartite al Delegato alla vendita, che si vanno ad aggiornare come da separata ordinanza.

Si comunichi

Genova, 13/02/2024

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dr. R. Braccialini

vista l'istanza 2016/01/2023  
ritenuta la fondatezza della stessa  
si autorizza quanto richiesto  
II GD

*Studio Tecnico*

dr. R. BRACCIALINI

**Geom. Pier Emilio Copello**

Si è già disposto di procedere a frazionamento all'udienza 23.11.2022

Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

indirizzo Poste Italiane: casella postale 64 - 16043 Chiavari (Ge)

Tel. e fax +39 0185 318414

info@geometracobello.it - pieremilio.copello@geopec.it

## TRIBUNALE DI GENOVA

### *Esecuzioni Immobiliari*

R.Es. 149/2020

Illustrissimo Signor Presidente Dott. Roberto Braccialini

\*\*\*\*\*

Procedura promossa da

**Credito Fondiario S.p.A.** mandataria di **Riviera NPL** - Procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

### ISTANZA DEL PERITO

Lo scrivente Geom. Pier Emilio Copello, già nominato Perito nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, premesso che in data 22 dicembre 2020 ha ricevuto incarico dalla Signoria Vostra l'incarico di procedere “.....all'esatta regolarizzazione catastale e frazionamento dei fondi in modo da riflettere la corretta situazione proprietaria evidenziata nelle sue relazioni già depositate....” .

Alla luce di quanto depositato dal creditore procedente in data 10.01. 2023 e precisamente “ ....conferma l'intendimento del creditore procedente di addivenire alla vendita del compendio nella sua interezza, ivi compresi i 12 mq allo stato non

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Perito della Procura presso il Tribunale di Genova

Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova

C.F. CPLPML58A21C621H - P.I.V.A 00033350992

**Si riceve solo su appuntamento**

**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
tel. e fax +39 0185 318414 – info@geometracobello.it*

*assoggettati a pignoramento. A tal proposito sta valutando entrambe le opzioni da ultimo prospettate e si riserva di decidere a breve quale soluzione adottare....”*, lo scrivente

**PORGE**

rispettosa istanza all'Illustrissimo Signor Presidente affinché voglia ordinare se procedere o meno con la presentazione del frazionamento da parte dello scrivente attesi i tempi necessari per tale adempimento.

In attesa di Vostre disposizioni lo scrivente porge deferenti ossequi.

Chiavari, 16 Gennaio 2023

In fede

Geom. Pier Emilio Copello

- pag. 2 -

*Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Perito della Procura presso il Tribunale di Genova*

*Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova*

*C.F. CPLPML58A21C621H – P.I.V.A 00033350992*

***Si riceve solo su appuntamento***

*Studio Tecnico***Geom. Pier Emilio Copello***Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)**indirizzo Poste Italiane: casella postale 64 - 16043 Chiavari (Ge)**Tel. e fax +39 0185 318414**info@geometracobello.it - pieremilio.copello@geopec.it***TRIBUNALE DI GENOVA*****Esecuzioni Immobiliari*****R.Es. 149/2020****Illustrissimo Signor Presidente Dott. Roberto Braccialini**

\*\*\*\*\*

Procedura promossa da :

***Credito Fondiario S.p.A.***mandataria di ***Riviera NPL*** - Procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DEL PERITO**

Al sottoscritto Geom. Pier Emilio Copello, già nominato Perito estimatore nella procedura in epigrafe, veniva demandato dall'Illustrissimo Signor Presidente Dott. R. Braccialini di procedere “ *all'esatta regolarizzazione catastale e frazionamento dei fondi in modo da riflettere la corretta situazione proprietaria evidenziata nelle sue relazioni già depositate, con anticipazione delle spese occorrenti a carico del procedente*”

*Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Perito della Procura presso il Tribunale di Genova**Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova  
C.F. CPLPML58A21C621H - P.I.V.A 00033350992****Si riceve solo su appuntamento***

**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
tel. e fax +39 0185 318414 – info@geometracopello.it*

**Svolgimento del mandato incarico**

Al fine di svolgere il mandato incarico lo scrivente ha provveduto a:

- a richiedere ed ottenere dall'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali di La Spezia il rilascio dell'originario estratto di mappa per poter procedere alla redazione del Tipo di frazionamento;
- ad effettuare i necessari rilievi topografici con strumentazione GPS e correlate operazioni di campagna per appoggiarsi ai punti fiduciali indicati dalla stessa Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali di La Spezia ;
- ad effettuare alla restituitone grafica dei rilievi operati ;
- a redigere e depositare presso l'Agenzia delle Entrate di La Spezia il TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE con cui è stata creata la particella 500, a seguito di FRAZIONAMENTO - Pratica n. SP0005004 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 44404-8.02/02/2023 (n. 5004.1/2023).

In base a tale aggiornamento cartografico è stata, quindi, frazionata la particella 479 recuperando e definendo gli estremi e gli esatti confini del precedente mappale 55 oggetto di ipoteca e pignoramento, come da estratto cartografico catastale aggiornato qui di seguito prodotto.

- pag. 2 -

*Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Perito della Procura presso il Tribunale di Genova  
Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova  
C.F. CPLPML58A21C621H – P.I.V.A 00033350992*

***Si riceve solo su appuntamento***

**Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello**

Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
tel. e fax +39 0185 318414 – info@geometracobello.it



Estratto cartografico catastale aggiornato

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, nel restare a completa disposizione dell'Illustrissimo Signor Presidente per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario, porge deferenti ossequi.

Chiavari, 02 febbraio 2023

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Elenco Allegati

Allegato A: Vax catastale aggiornata

- pag. 3 -

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova e Perito della Procura presso il Tribunale di Genova

Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova

C.F. CPLPML58A21C621H – P.I.V.A 00033350992

**Si riceve solo su appuntamento**