TRIBUNALE di GENOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova

ORDINANZA

Il Giudice dott. Roberto BRACCIALINI

Nel procedimento espropriativo r.g. 149 2020

PARTE ESECUTATA : [redacted]

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 sconfina dalla particella catastale a suo tempo pignorata nel procedimento r.g. 149/2020 promosso da credito Fondiario in danno di [redacted] 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 [redacted] 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:

Firmato Da: BRACCIALINI ROBERTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 41266cd70eec53f0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

È, quindi, evidente che continuare a fare riferimento in oggi alla particella 479 – come fa la procedente 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 procedente 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 procedente 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.

Firmato Da: BRACCIALINI ROBERTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 41266cd70eec5310

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Firmato Da: BRACCIALINI ROBERTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 41266cd70eec5310

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009