



Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>

ATTO IMMOBILI VIA CHIAPPELLA - PROPRIETA' BRIGNONE GIOVANNI E ALTRI5 messages

Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>

Tue, Nov 4, 2025 at 9:34 AM

To: Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>

Buongiorno,

ringrazio per il Cu dei terreni, ieri in mattinata ho contattato la segretaria del Notaio Palmieri per richiedere, vista la presenza di terreni in zona edificabile, di inserire nell'atto menzione c.d. negativa, onde

sottolineare all'amministrazione finanziaria la carenza di presupposto impositivo che non integra plusvalenza, visto che la vendita avverrà ad un prezzo simbolico, menzione necessaria per garantire i venditori da eventuali contestazioni da parte del fisco su mancate dichiarazioni di plusvalore in merito alla vendita effettuata.

Inoltre il Sig. Sandro si è recato già ieri mattina a consegnare gli attestati di prestazione energetica in originale richiesti presso lo Studio notarile.

In realtà eravamo d'accordo che entro la serata mi sarebbe stata trasmessa la bozza per l'esame, ma al momento non ho ricevuto ancora nulla; infatti, anche se trattasi di normale atto di compravendita, è sempre buona norma poter esaminare la bozza con congruo anticipo, onde evitare anche piccole incongruenze, che è poi poco corretto dover discutere all'ultimo minuto durante la stipula.

Ciò al fine di garantire sia i venditori sia l'acquirente da qualsiasi problematica in merito, arrivando alla stipula certi di poter concludere il tutto in serenità.

Purtroppo sono però anche stata informata più tardi da uno dei proprietari che sarebbe intervenuto un problema sulla procura relativa alla Sig.ra Olga Tersilla Brignone, unica tra i proprietari che non potrà recarsi personalmente alla stipula, in quanto ultracentenaria; pare che il figlio si sia recato dal legale proprio ieri certo di poter ritirare tale procura, e che sia invece stato informato che per la stessa risulta necessaria l'autorizzazione del Giudice Tutelare, essendo la signora non più in grado di firmare autonomamente.

Ciò risulta ancora più fastidioso per il fatto che nessuno di noi poteva essere a conoscenza di tale problematica, in quanto il figlio della signora aveva assicurato sino al giorno prima che non ci sarebbero stati problemi per la procura relativa alla madre.

Mi premurerò stamani di contattare personalmente sia il legale della Sig.ra Olga Tersilla Brignone, sia lo Studio del Notaio, per verificare la veridicità di quanto sopra, e le comunicherò in giornata se sarà necessario posticipare la data dell'atto, ormai praticamente definito, e mancante esclusivamente di tale procura.

Cordiali saluti.

Studio Monica BRIGNONE
Commercialista - Revisore dei Conti
Via Roma 77
17014 CAIRO MONTENOTTE -SV-
Tel. e fax 019501086

E-mail : brignonemonica@brignonemonica.it

Legal-mail : monica.brignone@cgn.legalmail.it

Invio documentazione: segreteria@brignonemonica.it

AVVERTENZA: INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora ricevete questo messaggio senza esserne i destinatari, Vi invitiamo ad eliminarlo dal Vostro Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.

Lo Studio Brignone Monica opera in conformità al nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016. Per qualsiasi informazione a riguardo si prega di contattarci all'indirizzo mail: brignonemonica@brignonemonica.it - segreteria@brignonemonica.it

Da: Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>
Inviato: lunedì 3 novembre 2025 08:02
A: Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>
Oggetto: CDU Terreni

Buongiorno!

Inoltre la documentazione riguardante il CDU dei terreni coinvolti inviati dal Comune di Cairo Montenotte firmata digitalmente in formato .p7m. Ho condiviso la medesima anche con lo studio notarile che la potrà integrare con il resto della documentazione necessaria per l'atto.

Riguardo l'accesso agli atti, data una prima ricerca, non sono riusciti a trovare alcuna documentazione il che non è molto sorprendente in casi come questi.

Sentendo lo studio notarile mi hanno detto che trattandosi ora di un normale contratto di compravendita, cessa la necessità di esaminare il contratto con una settimana di anticipo da parte sua e che quindi vi siete accordati su tempistiche diverse per far sì che non sia da posticipare l'appuntamento; perfetto così.

Direi quindi che ad ora non resta che attendere la bozza e, assumendo non ci siano imprevisti, attendere fino alla data dell'atto, il 7 Novembre alle 10:00. Per qualsiasi domanda o commento mi scriva o chiami pure tramite il canale che preferisce.

Buon inizio settimana e cordiali saluti,

MSc. [Simone Testino](#)

Founder & Owner of [ColivingLiguria](#)

+39 339 637 9372 - simone.testino@gmail.com

Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>
To: Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>

Tue, Nov 4, 2025 at 11:37 AM

Buongiorno,

ho appena sentito lo Studio del Notaio, la segretaria mi ha confermato di aver ricevuto in mattinata la visita dell'Avv. Castagneto che la avvisava della problematica della procura, e che la stessa si prenderà carico di sollecitare lo sportello del Tribunale che dovrà rilasciare l'autorizzazione di procedere con la massima sollecitudine.

Mi hanno confermato che ci riaggiogneremo appena la procura giungerà presso lo Studio del Notaio.

In attesa di cortese riscontro in merito, saluto cordialmente.

Studio Monica BRIGNONE
Commercialista - Revisore dei Conti
[Via Roma 77](#)
[17014 CAIRO MONTENOTTE -SV-](#)
Tel. e fax 019501086

E-mail : brignonemonica@brignonemonica.it

Legal-mail : monica.brignone@cgn.legalmail.it

Invio documentazione: segreteria@brignonemonica.it

AVVERTENZA: INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora ricevete questo messaggio senza esserne i destinatari, Vi invitiamo ad eliminarlo dal Vostro Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.

Lo Studio Brignone Monica opera in conformità al nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016. Per qualsiasi informazione a riguardo si prega di contattarci all'indirizzo mail: brignonemonica@brignonemonica.it - segreteria@brignonemonica.it

Da: Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>

Inviato: martedì 4 novembre 2025 09:34

A: 'Simone Testino' <colivingliguria@gmail.com>

Oggetto: ATTO IMMOBILI VIA CHIAPPELLA - PROPRIETA' BRIGNONE GIOVANNI E ALTRI

Priorità: Alta

[Quoted text hidden]

Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>

Tue, Nov 4, 2025 at 12:13 PM

To: Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>

Buongiorno,

Ringrazio per avermi aggiornato e aver agito tempestivamente sulla faccenda, ho sentito ora l'ufficio notarile per capire anche da lato loro quali siano gli scenari e quanto elevato sia il rischio che si debba andare a posporre la data dell'atto.

Se intendo correttamente dalle sue email, deduco che ci sia ancora la concreta possibilità che si riesca a risolvere la questione entro la data prefissata del 7, è corretto? Ogni indicazione sulle tempistiche prevedibili riguardo alla risoluzione di questa problematica sarebbero molto preziose per poter organizzare tutto quello che è attorno al progetto che coinvolge le case; non tanto per me, che non ho comunque modo di cambiare le date dei voli, ma in particolare per la quasi decina di persone che hanno in programma di iniziare con la pulizia e ristrutturazione nelle prossime settimane.

Mi chiami volentieri quando disponibile a 339 637 9372.

Cordiali saluti,

MSc. Simone Testino

Founder & Owner of ColivingLiguria

+39 339 637 9372 - simone.testino@gmail.com

[Quoted text hidden]

Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>

Tue, Nov 4, 2025 at 12:49 PM

To: Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>

Buongiorno,

no per quanto riguarda le tempistiche direi che le confermo che è escluso che si possa fare il 7, quel tipo di autorizzazione necessita da un minimo di una settimana sino ad una ventina di giorni, spiegava l'avvocato che

dipende dal giudice e dall' Ufficio, lei ha depositato stamattina ed ha subito fatto presente l'urgenza, ma con i tribunali non è semplice valutare.

In ogni caso l'aggiungerò man mano che mi giungono notizie in merito.

Buona giornata e a presto.

[Quoted text hidden]

Simone Testino <colivingliguria@gmail.com>
To: Monica Brignone <brignonemonica@brignonemonica.it>

Tue, Nov 4, 2025 at 1:10 PM

Buongiorno,

Okay, capisco.

Nel tentativo di mantenere quanto possibile dei piani prefissati che presupponevano il 7 come data di inizio, pensa che sia possibile e ragionevole per i proprietari fornirmi libero accesso alla proprietà dal 7 al 22 di Novembre? Chiaramente non con l'obiettivo di iniziare alcuna ristrutturazione, ma di iniziare la prima fase di diagnostica approfondita dell'immobile, ovvero: di presa di misure, perizia e attestazione delle condizioni strutturali e dello stato dei materiali dell'immobile. Questo, assieme all'attivazione delle utenze (a nome e spese chiaramente mie) per poter testare ogni segmento di impianto idraulico ed elettrico, è quanto era in programma nelle prime settimane due settimane, separate poi da una pausa (durante la quale, a questo punto, avverrebbe l'atto) per poter produrre il progetto completo ed iniziando poi in un secondo momento con la ristrutturazione vera e propria.

Legalmente questo potrebbe essere organizzato tramite un accordo orale di comodato dell'immobile al momento dell'eventuale consegna delle chiavi il 7 mattina (lo stesso può anche essere fatto per iscritto, ma un contratto di comodato, anche se di breve durata richiede obbligatoriamente la registrazione ed il conseguente versamento di 200 euro, si veda [D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131](#); fosse ritenuto necessario coprirei anche questa spesa).

Cordiali saluti,

MSc. Simone Testino
Founder & Owner of ColivingLiguria
+39 339 637 9372 - simone.testino@gmail.com

[Quoted text hidden]