

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°6/2025 R.G.E.
G.E. : Dott. Edoardo Gaspari

contro

* * * * *

RELAZIONE
come da provvedimento G.E. del 14.07.2026

* * * * *

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, in qualità di esperto nominato per la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, con riferimento al citato provvedimento, espone quanto segue.

Premesso:

1) che la relazione peritale di esecuzione in data 30.09.2025 precisava già le circostanze esposte dal Custode e per cui è richiesta l'integrazione/chiarimento di cui al provvedimento citato: il tutto come da stralci seguenti, rispettivamente alle pagg. 8, 11 e 12 che si riportano per completezza dalla pag. 8:

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Coerenze da nord in senso orario ed in corpo unico, con riferimento alla particella n.57 rispetto alla mappa c.t.: traversa interna di via Biliani, particella 46 (estranea alla procedura ma dalla quale avviene l'accesso), traversa interna di via Biliani, particella n.59.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario ed in corpo unico, con riferimento alla particella n.57 rispetto alla mappa c.t.: traversa interna di via Biliani, particella 46 (estranea alla procedura ma dalla quale avviene l'accesso), traversa interna di via Biliani, particella n.59.

dalla pag. 11

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

NOTA BENE:

alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliari in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

NOTA BENE:

alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliari in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

dalla pag. 12 e seguente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Si richiama e ripete testualmente quanto indicato al capitolo precisazioni, ovvero che alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliari in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

In merito all'eventuale costituzione della servitù apparente in favore dell'immobile esecutato, nulla risulta dalla certificazione notarile.

- 2) che gli immobili in esecuzione sono pervenuti all'esecutato pro quota di 1/3 per successione, e per i restanti 2/3 per atto di compravendita dalle sorelle (1/3 + 1/3 ciascuna);
- 3) che il custode, ha acquisito e poi trasmesso allo scrivente, copia informale dell'atto di acquisto notaio Massimo Cagnacci del 03.08.2015 con il quale l'esecutato Bruno Antonio ha acquistato le quote dalle sorelle;

4) che l'atto notarile, nell'identificare l'immobile in allora oggetto di compravendita ed oggi in esecuzione, riferisce testualmente ".....distinto nel C.T. con il mappale n. 57 del foglio 5, alle coerenze con i mappali nn. 46, 132, 59 e strada...", derivando e confermando quindi che essendo la particella 46 data per confinante non era oggetto di compravendita;

5) che sempre l'atto di compravendita ricevuto, oltre alle dichiarazioni L.122/2010 in ordine alla conformità catastale, risulta corredato, tra le altre, da una planimetria che, con campitura gialla evidenzia gli immobili in oggetto, i quali non comprendono la particella 46;

6) che il Custode, in aderenza al provvedimento G.E. ha effettuato le ispezioni con restrizione per foglio e mappale le quali hanno dato esito negativo;

7) che lo scrivente ha effettuato le visure catastali storiche della particella n.46 accertando che al c.t. la particella risulta "ente urbano" ed al c.f. risulterebbe censito in capo a tale " " ; fu " priva di dati anagrafici e c.f. oltre che sconosciuta ed estranea per quanto noto;

8) che anche la certificazione notarile si è ovviamente occupata dei soli immobili in esecuzione, non rilevando atti costitutivi di servitù;

tutto ciò premesso, atteso che:

- le ispezioni ipotecarie effettuate dal custode non hanno dato esito;

- le visure catastali storiche non consentono di identificare anagraficamente la proprietà confinante;

- la ricerca di titoli risalenti ed in epoca indefinita, in assenza di dati certi, (repertorio, anagrafiche, estremi di trascrizione), non è allo stato possibile sia per quanto riguarda l'intestatario della particelle confinante (risultante a catasto) sia con riferimento ai genitori dell'esecutato;

allo stato non risulta possibile individuare e risalire a titoli attestanti la proprietà e l'esistenza di eventuali servitù in favore degli immobili in esecuzione.

* * * * *

Tanto lo scrivente rassegna, restando a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Vercelli, 03.agosto.2026

L'esperto nominato:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)