

TRIBUNALE DI VERCELLI  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°61/2022 R.G.E.**

Promossa da:

- contro -

Giudice dell'Esecuzione.: Dott.ssa Annalisa Fanini

\* \* \* \* \*

**Relazione di integrazioni come da**  
**provvedimento G.E. in udienza del 29.11.2022**

Esperto nominato: Geom. Riccardo Fumagalli

\* \* \* \* \*

Lo scrivente, Geom. Riccardo Fumagalli, iscritto all' *Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n°198* ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli con il n°1646, con studio a Vercelli in Via Gaudenzio Ferrari n°10, già nominato esperto nella presente procedura esecutiva immobiliare, sulla base del provvedimento del G.E. in data 23 marzo 2021, che testualmente recita in punto:

*"Il Giudice ritiene opportuno che l'Esperto chiarisca se esistono difformità che è possibile sanare".*

\* \* \* \* \*

In adempimento alle disposizioni impartite dal G.E. ed alle note pervenute dal creditore procedente, lo scrivente provvedeva:

- ad effettuare ulteriori verifiche presso l'immobile;
- a rilevare ulteriori misure integrative in loco;
- a richiedere ulteriori approfondimenti e chiarimenti alla referente dell'ufficio tecnico comunale.

Ciò premesso, nel richiamare integralmente il contenuto della relazione già depositata, si precisa ulteriormente quanto segue:

sulla scorta dei nuovi documenti storici forniti dall'ufficio tecnico (non disponibili in prima istanza d'ufficio) si conferma che il fabbricato oggetto di esecuzione è databile -come costruzione- al primo ventennio del '900 quindi in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire titolo autorizzativo (circostanza già evidenziata nella relazione a pag. 15); i successivi interventi individuati riguardano invece unicamente opere relative alla copertura e alla ringhiera.

**Le difformità/anomalie riscontrate riguardano**

**sostanzialmente due aspetti distinti:**

- opere di modifica distributiva interna per la quale, interpellato nuovamente l'ufficio tecnico comunale, è possibile procedere alla sanatoria mediante attivazione della sanatoria, s.c.i.a o c.i.l.a. da valutarsi all'atto dell'istruttoria/presentazione per la quale sono richieste obblazioni variabili da Euro 516,00 (min. s.c.i.a.) ad Euro 1.000,00 (c.i.l.a.) oltre ai diritti di segreteria sulla base della tabella allegata alla presente integrazione; il tutto

maggiorato dei costi professionali già stimati a pag. 11 della relazione di stima. L'ufficio valuterà poi all'atto della presentazione l'eventuale trasmissione della pratica per il parere a commissioni/uffici competenti.

- difformità dimensionali dell'involucro edilizio sulla scorta della documentazione catastale di primo impianto: come già indicato a pag. 11 della relazione, l'ufficio tecnico non ha individuato alcuna pratica attestante la costruzione (per i motivi parimenti ivi indicati), motivo per cui è stato richiamato il dpr 380/01 che all'art.9bis comma 1bis testualmente recita in stralcio:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello.....-omissis-.....**Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.....-omissis-....."***

A questo proposito, si è rilevato (pag. 11 relazione) , che le planimetrie catastali di primo Impianto, unico documento tecnico disponibile nonché previsto dal dpr 380/2001 s.m.i., riportano a loro volta discrepanze significative tra i piani: all'atto pratico la loro rappresentazione grafica non appare sovrapponibile e quindi dette planimetrie non sono attendibili ai fini della verifica di conformità; tuttavia nel corso degli ulteriori accertamenti effettuati si è riscontrato che la chiusura delle volte in corrispondenza degli spigoli dei vani alle

estremità dei lati corti, sono corrispondenti risultando verosimile che l'involucro edilizio sia rimasto immutato e che i rilevatori del 1939 siano probabilmente incorsi in errori metrici di rilievo o restituzione. Reso edotto l'ufficio tecnico di tale circostanza è emersa la possibilità, in sede di sanatoria delle opere interne, di rappresentare anche i due piani con identico ingombro ai fini della "corretta rappresentazione grafica": la variazione catastale successiva, (i cui costi sono già quantificati nella relazione di stima a pag. 7) seguirà di conseguenza la stessa impostazione in conformità al titolo edilizio.

#### **Lo stato di occupazione**

In merito allo stato di occupazione, si richiama quanto indicato nella precedente relazione di stima, (ultime 2 righe di pag. 8), ovvero:

*"l'accesso è poi effettivamente avvenuto in data 25.07.2022 alla presenza del Custode nominato nonché della sed. dell'esecutato che ha riferito di occupare l'immobile in ragione di provvedimento di assegnazione da parte del Tribunale di Vercelli i cui estremi sono riportati nel verbale redatto da Custode e parimenti depositato".*

Alla luce della nuova documentazione ricevuta in udienza, si specifica che il Decreto risulta emesso dal:

Tribunale di Vercelli – sezione civile

Accoglimento n. cronologico 1666/2019 del 16.05.2019

R.G. 184/2019.

Tanto relaziona lo scrivente ad evasione del mandato di integrazione richiesto dal G.E., restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, specifica o integrazione si rendesse necessaria.

Vercelli, 06.12.2022

L'esperto nominato:  
Geom. Riccardo Fumagalli  
(firmato digitalmente)

*Allegato:*

- *Decreto Tribunale di Vercelli*
- *tabella diritti segreteria comune di Trino*