

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°75/2022 R.G.E.

Promossa da:

..

- contro -

Giudice dell'Esecuzione.: Dott.ssa Annalisa Fanini

* * * * *

Relazione di integrazioni come da incarico integrativo G.E.

del 1.3.2023 e autorizzazione G.E. del 3.3.2023

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,

premesse:

- che durante il sopralluogo effettuato ai fini dell'espletamento della relazione estimativa emergevano alcune perplessità in raffronto tra la mappa catastale, lo stato dei luoghi, i confini ed un fabbricato accessorio con sovrastante terrazzo; il tutto come poi precisato nella relazione depositata il 17 febbraio;

- che il G.E., con provvedimento del 22 febbraio, incaricava lo scrivente di acquisire il preventivo dei costi professionali per l'ausiliario e domandare autorizzazione al medesimo G.E. per l'esecuzione e integrazione;

- che il 1° marzo, lo scrivente depositava le precisazioni tecniche per esecuzione dei rilievi confermando i costi già indicati nella relazione estimativa, integrati con il preventivo dell'ausiliario; il G.E. autorizzava i costi prospettati con visto del 3 marzo;

ciò premesso relaziona ed integra quanto segue.

1)

RILIEVI STRUMENTALI E ATTIVITA' PRODROMICA

Avute le autorizzazioni e conferme del caso, lo scrivente convocava l'ausiliario nominato per l'esame congiunto della documentazione tecnica acquisita per la relazione e quella ulteriore occorrente per i rilievi, l'identificazione dei punti fiduciali, vecchi fabbricati, punti ulteriori rappresentati sulla mappa e l'impostazione del rilievo sulla scorta delle informazioni disponibili e/o acquisite nel mentre.

In data 13 marzo, alla presenza del Custode, dello scrivente e dell'ausiliario autorizzato, si provvedeva ai rilievi strumentali/topografici del caso sia mediante l'impiego di una stazione totale TOPCON GPT 7500 che di sistema GPS Leica CS10. Completati i rilievi si provvedeva alla formazione dei libretti delle misure nonché alla restituzione grafica del

rilievo ed alla sua sovrapposizione sia alla mappa c.t. attuale che alla mappa d'impianto. Seguiva riunione in convegno con l'ausiliario per la disamina di quanto emerso e le connesse considerazioni tecniche di merito.

2)

RISULTANZE DEI RILIEVI

Dalla restituzione del rilievo e dal suo esame come sopra indicato, si è avuta conferma delle perplessità emerse in occasione del sopralluogo ed evidenziate nella perizia estimativa che si richiama per semplicità di consultazione, testualmente:

“.....la particella n.406 risulta essere rappresentata sulla mappa catastale (lato a confine con le particelle n.402 e 485) con una linea spezzata che, partendo dall'androne carraio percorre il confine (lato particella 402) per un primo tratto sostanzialmente rettilineo per poi rientrare a metà circa del suo sviluppo ed infine proseguire nuovamente lungo altro tratto rettilineo fino ad incontrare la strada. Differentemente da quanto precede, il confine in loco risulta materializzato da un unico allineamento costituito da un primo tratto in muratura, un secondo tratto in cls armato e la prosecuzione non materializzata e quindi non rilevabile visivamente; all'atto pratico non risulta individuabile/materializzata la rientranza prevista sulla mappa c.t., circostanza piuttosto rilevante ai fini dell'esatta consistenza. Aggiungasi inoltre che vi è un

terrazzino a copertura di sottostante fabbricato inferiore che non risulta censito e che non è possibile collocare de visu all'interno o meno della particella".

Confini

- quanto al confine tra la particella n°406 in esecuzione e la particelle 402 e 485 (confine lato ovest), la recinzione della particella in esecuzione nel tratto a confine con la particella n°402 è quasi coincidente, mentre per quasi tutto lo sviluppo del tratto verso sud a confine con la particella n°485, (*vedi elaborati grafici allegati), invade la proprietà confinante, andando poi a chiudere nell'intersezione tra la linea di confine catastale e la linea che delimita la strada verso sud.

Terrazzo e sottostante fabbricato

- quanto al terrazzo con sottostante fabbricato/ripostiglio, dai rilievi effettuati si è accertato che il fabbricato accessorio a confine (ripostiglio e terrazzo) risulta essere interno alla particella in esecuzione: si conferma in ogni caso che il fabbricato accessorio non risulta né censito al catasto dei fabbricati, né inserito sulla mappa catastale e quindi catastalmente "inesistente".

3)

RILEVANZE AI FINI URBANISTICI ED EDILIZI

Appurato che il fabbricato adibito a ripostiglio con soprastante terrazzo è interno alla particella in esecuzione, lo scrivente si è attivato contattando il responsabile tecnico del

comune di Penango per verificarne le possibilità di regolarizzazione in sanatoria. A seguito dell'accesso presso l'ufficio comunale, il tecnico preposto ha riferito di non poter effettuare un sopralluogo congiunto, demandando allo scrivente ulteriori rilievi suppletivi e informazioni necessarie. Previ i necessari accordi con il custode, il giorno 30 marzo si effettuava ulteriore accesso per i rilievi metrici ulteriori richiesti dal tecnico comunale.

In pari data veniva inviata formale richiesta di verifica all'ufficio tecnico corredata dai dati metrici richiesti e dalla documentazione fotografica. L'ufficio tecnico riscontrava a mezzo mail del 3 aprile, confermando la sanabilità del fabbricato alle seguenti condizioni, testualmente:

“...con riferimento a quanto richiesto, si conferma la possibilità di sanare l'abuso in quanto in tutte le aree di PRGC è ammessa la costruzione di bassi fabbricati sino a 50mq. Nel caso specifico l'ammontare della sanatoria è di circa euro 1.750,00 ovvero euro 450,00 per gli oneri di urbanizzazione ed euro 1.350,00 per il costo di costruzione. Le cifre di cui sopra sono calcolate empiricamente salvo conguaglio al momento della presentazione di pratica in sanatoria”.

Attesa la sanabilità del fabbricato accessorio e terrazzo, i costi sopra indicati da versare al Comune di Penango, dovranno essere maggiorati degli onorari professionali per l'allestimento della pratica edilizia in sanatoria già quantificati

alla pag. 12 della relazione estimativa depositata.

Una volta ottenuto il titolo edilizio, si dovrà quindi necessariamente procedere:

- all'inserimento in mappa del fabbricato, (i rilievi effettuati con l'ausiliario sarebbero già idonei a tal fine);
- alla predisposizione della pratica Pregeo per aggiornamento mappa (circa Euro 600,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate);
- al censimento dell'accessorio mediante procedura Do.C.Fa. con formazione della relativa planimetria e attribuzione dei nuovi identificativi circa Euro 1.000,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate).

4)

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore attribuito con la relazione estimativa già depositata, si erano tenute in considerazione le incertezze edilizie/urbanistiche/catastali afferenti sia all'abitazione che al ripostiglio/terrazzo ed ai confini poiché non vi erano informazioni certe sia in merito alla posizione che alla sanabilità.

Per quanto sopra precede, ferme restando e richiamate le osservazioni indicate nella relazione estimativa in merito alle sanatorie e regolarizzazioni catastali occorrenti, appare corretto provvedere all'aggiornamento di stima, sia

in ragione del fatto che il fabbricato accessorio è interno alla proprietà in esecuzione, sia per il fatto che essendo sanabile, potrà valorizzare il compendio trattandosi di un ripostiglio e di un terrazzo panoramico pavimentato, con ringhiere e cancelletto.

Valore aggiornato: € 85.294,00+10% = € 93.823,40

In c.t. € 94.000,00

* * * * *

Tanto relaziona lo scrivente ad evasione del mandato integrativo conferito, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, specifica o integrazione si rendesse necessaria.

Vercelli, 04.04.2023

L'esperto nominato:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) rilievo con sovrapposizione mappa impianto – generale;*
- 2) rilievo con sovrapposizione mappa impianto -particolare;*
- 3) rilievo con sovrapposizione mappa attuale -generale;*
- 4) rilievo con sovrapposizione mappa attuale -particolare;*
- 5) libretto misura staz. Totale*
- 6) libretto misure g.p.s.*
- 7) documentazione fotografica-*
- 8) comunicazione comune di Penango*