

STUDIO TECNICO
BERTULESSI Geom. ALBERTO
Via Cav. di Vitt. Veneto, 2
28100 NOVARA
Tel. 351 5107054

studiobertulessi@libero.it
P.I. 01062550031
C.F. BRT LRT 62R27 D872R

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Novara

G.E. Dott. Incardona Rossella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Esecuzione Immobiliare R.G. es. n. 110/2023

Nell'udienza del 7-10-2025 sono stato incaricato di verificare la concreta fattibilità di suddividere un mappale Ente Urbano (creando striscia di terreno a sud del mappale 258 verso il mappale 652 in corrispondenza del fabbricato basso occupata dai famigliari del debitore, [REDACTED]), determinando anche i relativi costi (avvalendomi di esperto in topografia per rilievi e frazionamenti). Nello stesso tempo, verificare l'effettiva consistenza della parte di proprietà del debitore a nord, sempre in relazione del medesimo fabbricato basso, individuando l'esatto confine con il confinante mappale 105, di proprietà della [REDACTED]. Incaricato pertanto di fare un ulteriore sopralluogo, avvalendomi di professionisti ausiliari di fiducia, mi sono recato sul posto in data 30-10-2025, con il geom. [REDACTED], presente altresì il debitore sig. [REDACTED].

Riporto i quesiti dell'incarico nel dettaglio :

- verificare i confini e le porzioni dell'immobile effettivamente nella disponibilità del debitore.

Il sig. [REDACTED] dispone delle chiavi del cancellino del nuovo tratto di recinzione e non ci sono stati problemi per accedere alla piccola striscia, porzione "donata" al famigliare.

Si rammenta che tra il sig. [REDACTED] non risulta effettuata nessuna cessione notarile trascrizione, né prima né dopo il pignoramento, della piccola porzione dell'Ente Urbano confinante a sud;



↑ in rosso evidenziata la posizione del confine originario tra mappale 258-652

STUDIO TECNICO
BERTULESSI Geom. ALBERTO
Via Cav. di Vitt. Veneto, 2
28100 NOVARA
Tel. 351 5107054

studiobertulessi@libero.it
P.I. 01062550031
C.F. BRT LRT 62R27 D872R



↑ vista da mapp. 652, in rosso evidenziata posizione del confine originario tra mappale 258-652

La recinzione originaria è stata rimossa, realizzata nuova recinzione in ferro con un cancellino e muratura bassa più arretrata di circa 1,88 m. per un tratto lineare di circa 5 m. su area scoperta e per un tratto di circa 5 m. su area coperta. In sostanza è ancora presente un passaggio e le chiavi sono ancora effettivamente nella disponibilità del debitore oltre che dei parenti confinanti.

Il precedente manufatto, l'originario fabbricato basso indicato nella scheda catastale, è stato leggermente modificato in parte nella profondità come descritto nei permessi richiesti anni addietro, licenze oggi ampiamente scadute, come già relazionato nella perizia di stima depositata.

La parte a nord dello stesso fabbricato basso non risulta essere stata oggetto di spostamento del confine, manca la realizzazione fisica di una tramezza interna di suddivisione da collocare nell'esatto punto del confine originario; e tra i due mappali 258-105 suolo libero ente urbano non è presente recinzione.

STUDIO TECNICO
BERTULESSI Geom. ALBERTO
Via Cav. di Vitt. Veneto, 2
28100 NOVARA
Tel. 351 5107054

studiobertulessi@libero.it
P.I. 01062550031
C.F. BRT LRT 62R27 D872R



↑ in rosso evidenziata la posizione del confine originario tra mappale 258-105



↑ in rosso evidenziata la posizione del confine originario tra mappale 258-105
e a destra la parte edificata sul mappale 105 di proprietà del [REDACTED]

STUDIO TECNICO
BERTULESSI Geom. ALBERTO
Via Cav. di Vitt. Veneto, 2
28100 NOVARA
Tel. 351 5107054

studiobertulessi@libero.it
P.I. 01062550031
C.F. BRT LRT 62R27 D872R

- suggerire possibili frazionamenti per consentire che il pignoramento copra solo le porzioni di immobile effettivamente della disponibilità del debitore

Per poter procedere al frazionamento della porzione oggetto del contendere si fa riferimento al caso "D" pagina 19 della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 11e dell'8 maggio 2023. (cfr. allegato) La particella derivata, dovrà essere oggetto di successivo Tipo Mappale (per fusione con il mappale a sud accorpandolo al mappale di proprietà dei [REDACTED]); tale operazione dovrà essere eseguita entro 6 mesi dal frazionamento ed in caso negativo verrà attivata la procedura di cui al comma 277 dell'art. 1 della L. 244/2007.

In pratica, se non si effettua il trasferimento della proprietà (da [REDACTED] a [REDACTED]) con atto, con la fusione sopra citata, entro 6 mesi, la procedura annulla il Tipo Mappale di frazionamento dell'ente urbano.

Considerati i costi di cui al prossimo punto, e le modalità imposte e che non è stata trascritta nessuna cessione si suggerisce di verificare se tra parenti sia effettivamente maturabile usucapione.

- indicare i costi necessari per i frazionamenti per definire con esattezza il bene nella disponibilità del debitore

Pur ritenendo che i beni siano ancora nella disponibilità del debitore, (possiede le chiavi) ad ogni modo riporto indicazione dei costi che il collega geom. [REDACTED] mi ha fornito:

a) costi, onorari professionali, per identificazione e verifica con rilievo strumentale tramite punti fiduciali, esatta posizione dei confini a nord e sud con restituzione delle dividenti con posizioni originarie come riportate nelle planimetrie catastali attuali dei beni pignorati:

- euro 3.170,00 compresa iva e cassa previdenza e spese

b) costi, onorari professionali per redazione e presentazione successivi tipo mappale e frazionamento contenente le dimensioni originarie della parte edificata (non è possibile inserire in mappa porzioni modificate in licenze mai concluse e ampiamente scadute, posizioni che dovranno essere prima oggetto di sanatoria edilizia o opere di completamento con demolizioni/costruzioni necessarie):

- euro 2.370,00 compresa iva e cassa previdenza, tributi e spese

Esclusi: sanatorie edilizie, permessi per opere di completamento, costi atto notarile > entro mesi 6

Si provvede al deposito su PCT come richiesto
Novara 15-01-2026
con osservanza

Il tecnico incaricato
Bertulessi geom. Alberto

