

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

Tribunale di Novara

G.E. Dott. Veronica Zanin

Oggetto: R.G. es. n. 110/2023 [REDACTED]

Osservazione ai rilievi del 23-4-25

i) *oggetto dell'esecuzione immobiliare sono tutti gli immobili colpiti da pignoramento*

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene originario nelle condizioni anteriori alle modifiche per ristrutturazione intrapresa (concessioni scadute)

ii) *la porzione degli immobili attualmente occupata da terzi parrebbero, dunque, essere oggetto della procedura esecutiva ma non di stima*

Tra il mappale 258 (prop. [REDACTED]) ed il mappale 105 (prop. [REDACTED]) il confine è virtuale, senza recinzioni, (nell'estratto di mappa non è rappresentato il fabbricato basso a ovest mentre sulla planimetria catastale è presente nella sua consistenza originaria)

La porzione parte del mappale 258 verso mappale 652 è separata da una recinzione fisica ed è occupata da terzi [REDACTED] che riferiva di aver donato il tratto confinante nel 2004) è di dimensioni c.a. $1,50 \times 5 = 7,5$ mq coperta + c.a. $1,50 \times 5 = 7,5$ mq scoperta;

valori: area coperta $7,50 \times$ riduzione al 30% = 2,25 mq;

area scoperta $7,50 \times$ riduzione al 15% = 1,125 mq

per un totale di 3,37 mq commerciali che moltiplicati per 537,00 €/mq (importo già abbattuto del 50%, pag. 7 relazione di stima) = arr. € 1.800,00 e con ulteriore riduzione 20% euro 360,00 per vendita coattiva risulta per detta porzione un valore di c.a. **euro 1.440,00**

La stima complessiva dei beni eseguiti e di detta porzione al netto di spese catastali e sanatorie è stata pari a euro 185.000,00 ed **euro 1.440,00** sono meno dello **0,8%** (zero virgola otto %) del totale stimato;



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

iii) *allo stato, non risultano atti trascritti idonei a rendere i diritti dei terzi opponibili alla procedura*

Nessun atto relativo a rettifiche di confini e/o servitù trascritto è stato rintracciato.

iv) *le circostanze rappresentate dal perito ed evidenziate dal professionista delegato, tuttavia incidono significativamente sulla tutela dell'aggiudicatario e sulla possibile liberazione dell'immobile pignorato all'esito della vendita*

Si rimanda a quanto relazionato a pagina 7 della mia stima.

Con Osservanza

Novara 22-05-2025

Bertulessi geom. Alberto

