



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento Esecutivo Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Rappresentata da **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l.**

ASTE
GIUDIZIARIE® contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **100/2025**

Giudice dott.ssa Rossella Incardona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Geom. ALBERTO TOSI

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al N. 2000

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 347

C.F. TSOLRT61P02F952L - P. Iva 00618370035

con studio in Comignago (Novara) Via Principale n. 36 - telefono: 0322504107

email: info@progettostudioassociati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A1)

PREMESSA

Con Ordinanza del 26.02.2026, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Rossella Incardona nominava il sottoscritto geom. Tosi Alberto, nato a Novara il 02.09.1961, con studio professionale in Comignago (NO) Via Principale n. 36 Tel. 0322-504107, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2000 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Novara al n. 347 dal 10.12.1998, come esperto nella Esecuzione n. 100/2025 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. rappresentata da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l. contro [REDACTED].

Il sottoscritto in data 06.03.2026 prestava il giuramento di rito, tramite invio di PEC, e gli veniva affidato l'incarico per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nel presente procedimento con il questionario sotto riportato:

- 1. Acquisito il titolo di acquisto del debitore, verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, avvalendosi se del caso della**





collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui ~~infra~~ e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo

La certificazione notarile risulta completa.

- 2. verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. - ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

Gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. risultano notificati dal creditore alla sig.ra

[REDACTED]

Non sono presenti ulteriori comproprietari del compendio pignorato.

Dalle verifiche effettuate non risultano creditori intervenuti nel procedimento.

- 3. predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Intra S.c.p.A. a r.l. con sede a Verbania, c.f. 00118720036, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto a firma del notaio Claudio Limontini del 17.09.2004 al n. Rep. 6732/4016, iscritto a Novara il 20.09.2004 ai nn. R.g. 19623 R.p. 5315, per un'ipoteca di Euro 203.375,00 di cui capitale per Euro 81.350,00 al tasso di interesse annuo del 4,166%, interessi pari a Euro 122.025,00 per la durata di 20 anni.
- Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del DPR 602/1973) a favore di Equitalia Nord S.p.A., con sede a Milano, domicilio a Novara in Piazza Gramsci n. 6, c.f. 07244730961, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto emesso dalla stessa Equitalia Nord S.p.A. del 21.05.2013 al n. Rep. 244/7313, iscritto a Novara il 29.05.2013 ai nn. R.g. 7051 R.p. 712, per un'ipoteca di Euro 215.062,88 di cui capitale per Euro 107.531,44.
- Atto giudiziario derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede a Napoli, c.f. 05288330638 per la quota di 1/1,





ASTE
GIUDIZIARIE®

contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 04.12.2023 n. rep. 3321, trascritto a Novara il 19.01.2024 ai nn. R.g. 812 R.p. 628, per un pignoramento di Euro 54.035,31 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo, IN RINNOVAZIONE, a favore di Banca Popolare di Intra S.c.p.A. a r.l. con sede a Verbania, c.f. 00118720036, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto a firma del notaio Claudio Limontini del 17.09.2004 al n. Rep. 6732, iscritto a Novara il 24.07.2024 ai nn. R.g. 11533 R.p. 1774, per un'ipoteca di Euro 203.375,00 di cui capitale per Euro 81.350,00 al tasso di interesse annuo del 4,166%, interessi pari a Euro 122.025,00 per la durata di 20 anni, con specifica nella "Sezione D" del nominativo del nuovo creditore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede a Napoli, c.f. 05288330638.
- Atto giudiziario derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede a Milano, c.f. 05288330638 per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 30.05.2025 n. rep. 2210, trascritto a Novara il 30.07.2025 ai nn. R.g. 12686 R.p. 9589, per un pignoramento di Euro 54.036,50 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

4. **acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

Sono state acquisite: la mappa catastale del Comune di Varallo Pombia al N.C.T. (cfr. Allegato B), oltre alle relative visure NCT, NCEU (cfr. Allegati da C1 - C2), planimetria dell'immobile (cfr. Allegato D), che vengono allegati alla presente.

5. **verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari condividenti**





ASTE
GIUDIZIARIE®

ed indicando le relative quote di ciascuno;

ASTE
GIUDIZIARIE®

La quota pignorata è intera.

6. **descriva** l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, **previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo**, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto di pignoramento è un appartamento al secondo piano fuori terra e una soffitta al piano settimo (sottotetto) all'interno di un condominio denominato "Condominio Centro Est" in Comune di Varallo Pombia alla Via Stazione al civico 24.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il condominio, edificato prima del primo settembre 1967, è composto da 8 piani fuori terra compreso il sottotetto e piano seminterrato. Composto da 2 negozi, 26 appartamenti con annesse soffitte, 6 autorimesse, 15 cantine. E' interamente intonacato e tinteggiato di color ocra con marcapiani di colore bianco tra un piano e l'altro e inserti verticali di piastrelle in klinker rosso. Lo stabile è prospiciente la strada, con negozi al piano terra e parcheggi dedicati. Ad est dello stabile un cancelletto pedonale in ferro verniciato di grigio delimita il vialetto in beole che conduce sia all'entrata del condominio, sia, tramite alcuni scalini, al piano seminterrato. Ad ovest dello stabile un cancello carraio in ferro verniciato di grigio conduce tramite uno scivolo alle autorimesse dietro al condominio sul lato nord.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intera area condominiale è delimitata dai muri di confine.

Il condominio ha il solaio in latero cemento e tetto con manto di copertura in lastre coibentate e linea vita, con lattonerie e pluviali in lamiera preverniciata.

I serramenti esterni sono in legno color bianco con vetro singolo e tapparelle in pvc, sempre di colore bianco (vedi foto da 1 a 7).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I balconi lato nord hanno parapetto in vetro satinato montato su struttura in ferro e piastrelle in klinker rosso, mentre sul lato ovest hanno la ringhiera e sempre piastrelle in klinker rosso.

Il balcone lato nord presenta delle scrostature all'intonaco sulla parte sottostante (vedi foto 4, 6, 8, 9).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Il portoncino d'ingresso al condominio, arretrato rispetto alla sagoma dell'edificio, è vetrato con struttura in legno color marrone e pavimento in graniglia di cemento. Le pareti sono rivestite in legno. La scala condominiale è in travertino con corrimano in ferro, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco e ocre, mentre i pavimenti dei ballatoi sono in graniglia di cemento; è presente l'ascensore. Scendendo la scala, si arriva al seminterrato, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate a rustico (vedi foto da 10 a 15).

Foglio 19 mapp. 674, sub. 11 – appartamento

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è posto al secondo piano nella parte sud-est del condominio. Dal ballatoio, un portoncino blindato conduce all'ampio soggiorno (superficie netta mq 29,60) (vedi foto da 16 a 18) illuminato da una finestra e una porta finestra che da accesso al balcone su Via Stazione (superficie lorda mq 6,00) (vedi foto 8, 9). Alla sinistra dell'entrata c'è un ripostiglio ad uso lavanderia (superficie netta mq 1,80) (vedi foto 19) e a proseguire la cucina delimitata da un arco (superficie netta mq 8,90) (vedi foto 20), attrezzata su una parete rivestita di piastrelle in ceramica, con finestra a doppia anta. A sud della cucina un corridoio (superficie netta mq 4,60) (vedi foto 21, 22), conduce alla zona notte con una camera singola con finestra a doppia anta (superficie netta mq 9,20) (vedi foto 23, 24, 25), una seconda camera matrimoniale con finestra a doppia anta (superficie netta mq 16,00) (vedi foto 26, 27) ed un bagno completo di sanitari, lavabo e doccia, rivestito su tutte le pareti da piastrelle in ceramica fino ad altezza di circa m. 2,00 con boiler scaldacqua e finestra (superficie netta mq 4,50) (vedi foto 28, 29).

Le finiture interne sono in un sufficiente stato di conservazione. L'appartamento è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, cieche, color marrone. I serramenti esterni in legno hanno tutti vetri singoli. Le tapparelle sono manuali in pvc colore bianco. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con termosifoni in alluminio; la caldaia condominiale a gas metano è posta nell'apposito locale "Caldaia" sito al piano seminterrato. Le cucine sono alimentate autonomamente. L'acqua sanitaria è con scaldacqua autonomo elettrico, posto nel bagno. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Sul soffitto del bagno è presente uno scrostamento dell'intonaco dovuto a una perdita



dall'appartamento al piano superiore.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa 74,60 mq, la superficie commerciale è di circa mq 92,00. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq 6,00.

Foglio 19 mapp. 674, sub. 11 – soffitta

Dalla scala condominiale, al settimo piano, nel sottotetto, sono presenti le soffitte annesse ai vari appartamenti. Il pavimento è in battuto di cemento lisciato, le tramezze interne sono in mattoni forati privi di intonaco e le varie soffitte sono chiuse da cancelletti in legno (vedi foto da 30 a 34).

La superficie netta calpestabile della soffitta è di circa 7,50 mq, la superficie commerciale è di mq 8,60.

Parti comuni e quote millesimali

Sono parte comune del condominio "Condominio Centro Est" il cortile, l'atrio, le scale interne, l'ascensore, lo spazio comune al piano seminterrato e al piano soffitta, come anche il locale caldaia identificati tutti con il sub. 52.

All'unità immobiliare, compresa di soffitta sopra descritta, come riportato dall'amministratore condominiale, compete la quota di 41/1000 (quarantuno millesimi), per il costo del riscaldamento la quota è di 46/1000 (quarantasei millesimi).

Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente perizia sono censiti (cfr allegato C1 – C2):

Comune di Varallo Pombia, Via Stazione n. 18:

al Catasto Terreni:

- Foglio 19 mapp. 674, ente urbano di are 06.40, senza rendita

al Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 19 mapp. 674 sub. 11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, superficie totale 95 mq, escluse le aree scoperte 93 mq, rendita € 400,25 – piano 2° - 7°.



Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 19 mapp. 674:

a nord e ovest mapp. 30, a est mapp. 717, a sud Via Stazione.

Foglio 19 mapp. 674 sub. 11 (appartamento):

a nord altra proprietà, a est vuoto sul mapp. 674, a sud vuoto sul mapp. 674 e Via Stazione e a ovest altra unità immobiliare e sub. 52 b.n.c.

Foglio 19 mapp. 674 sub. 11 (soffitta):

a nord corridoio comune sub. 52, a est, sud e ovest altre proprietà.

Caratteristiche descrittive: <i>abitazione e soffitta</i>	
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale:</i> cemento armato e muratura, <i>condizioni:</i> buone
<i>Scale:</i>	<i>scala:</i> a doppia rampa, <i>materiale:</i> cls, <i>finitura:</i> travertino, <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Balconi e Terrazzi:</i>	<i>materiale:</i> latero-cemento <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Solai:</i>	<i>tipologia:</i> latero-cemento, <i>condizioni:</i> sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	<i>appartamento - tipologia:</i> a battente <i>materiale:</i> legno, <i>protezione:</i> tapparelle in pvc. <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	<i>appartamento - tipologia:</i> porte cieche a battente <i>materiale:</i> legno, <i>condizioni:</i> sufficienti <i>soffitta - tipologia:</i> cancelletto <i>materiale:</i> legno <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Manto di copertura:</i>	<i>materiale:</i> lastre di lamiera, con lattonerie e pluviali in lamiera, <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale:</i> muratura di mattoni, <i>rivestimento:</i> intonaco di cemento tinteggiato e piastrelle, <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Pavimentazione Esterna:</i>	<i>materiale:</i> beole e asfalto <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>Pavimentazione Interna:</i>	<i>tipologia:</i> <i>materiale:</i> ceramica monocottura, klinker rosso x <i>esterni:</i> <i>condizioni:</i> sufficienti.
<i>Rivestimento bagno:</i>	<i>materiale:</i> ceramica <i>condizioni:</i> sufficienti.
<i>Cancelli di ingresso pedonale- carraio:</i>	<i>tipologia:</i> a battente <i>materiale:</i> ferro <i>condizioni:</i> sufficienti.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	presente



Condizionamento:	assente
Gas:	tipologia: con tubazioni, alimentazione: metano
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
Termico:	tipologia: centralizzato, alimentazione: a gas, terminali: radiatori in alluminio
Elettrico:	appartamento tipologia: impianto presente, sottotraccia soffitta tipologia: impianto non presente
Fognatura	Allaccio alla fognatura comunale
Telefono	-----

7. accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
- b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Si precisa che sulla scheda catastale è indicato il locale caldaia al piano seminterrato, che si suppone condominiale come se fosse una pertinenza all'appartamento. Ma dalle verifiche sull'atto di acquisto dell'esecutata [REDACTED], dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio e dal sopralluogo effettuato, non esiste cantina.

- 8. proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del G.E. (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Nei sopralluoghi del 08.4.2026 e 25.05.2026 (vedi allegato E1 - E2) presso l'immobile



oggetto di esecuzione è stata controllata la eventuale sussistenza di difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

Nell'appartamento in Via Stazione presso il Condominio "Centro Est" L'unica difformità tra lo stato reale e quanto presente nella planimetria catastale è l'abbattimento della tramezza tra l'ingresso e il soggiorno, con la creazione di un arco e l'altezza riportata in planimetria di m 2,90 mentre risulta di m 2,85.

Tali modifiche non incidendo sulla rendita catastale, non hanno obbligo di denuncia di variazione.

9. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, identificato nel Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) di Varallo Pombia, redatto in forma associata con i Comuni limitrofi di Pombia e Divignano ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 come da:

- PRGI Originario: Approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 89-326616 del 19 luglio 1993,
- Assetto Principale Successivo: Aggiornato significativamente tramite la 5^a Variante Strutturale, approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 19 dicembre 2016
- Ultimi Aggiornamenti Normativi: Le prescrizioni attuali includono la Variante Parziale IX (NTA PRGI 2018).

risulta avere la seguente destinazione d'uso:

- **ART. 35 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**
Sono le aree a prevalente destinazione residenziale totalmente edificate, caratterizzate da TIPO B) Tessuto di recente formazione con tipologia prevalente della casa unifamiliare isolata. In dette aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 33 delle presenti norme.

- A1 - Addensamento Storico rilevante

ambito commerciale di antica formazione sviluppatosi spontaneamente nel centro storico principale del paese.





10. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16); **dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;**

Dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo Pombia in data 27.04.2026 è stato possibile reperire la seguente pratica edilizia:

- DIA n. 2006/59 del 21.03.2006, intestata a [REDACTED], per la modifica di opere interne (cfr allegato F);

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento.

Difficoltà urbanistico-edilizie

Nei sopralluoghi del 08.4.2026 e 25.05.2026 (vedi allegato E1 - E2) presso l'immobile oggetto di esecuzione non si è riscontrata alcuna difficoltà tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra riportata e lo stato reale dell'appartamento.

11. verifichi il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l'esistenza della documentazione prescritta;

Per l'unità immobiliare posta in Via Stazione n. 24 al Condominio "Centro Est" e alle parti comuni, gli impianti sono tutti funzionanti ma non si è in possesso di certificazioni.





12. accerti – sentito anche il custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c., indicando se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando in ogni caso, le generalità dell'occupante; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte eseguita;

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è regolarmente affittato al sig. [REDACTED]

[REDACTED], dal 01.07.2015, con "contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo" registrato a Borgomanero il 15.07.2015 al n. 1955 mod. 3T, con rinnovo registrazione in data 16.10.2023 prot. 23101615193316774 con proroga fino al 30.06.2027 (vedi all. G).

Dal Certificato di residenza storico richiesto presso il Comune di Varallo Pombia, risultano residenti anche:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(vedi all. H).

13. acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte eseguita;

Non ricorre nel caso oggetto della presente alcuna assegnazione.



14. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da quanto riportato dagli strumenti urbanistici, non sussistono vincoli a carico dei suddetti immobili.

Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo Pombia viene affermato che non esistono diritti demaniali o usi civici sugli immobili oggetto della presente.

15. indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);

Nessuno

b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Nessuno

c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non ricorre, nel caso oggetto della presente.

d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).





ASTE
GIUDIZIARIE®

Nessuno

e) *Difformità urbanistico-edilizie;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE®

f) *Difformità Catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva);*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) *Iscrizioni ipotecarie*

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Intra S.c.p.A. a r.l. con sede a Verbania, c.f. 00118720036, contro

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto a firma del notaio Claudio Limontini del 17.09.2004 al n. Rep. 6732/4016, iscritto a Novara il 20.09.2004 ai nn. R.g. 19623 R.p. 5315, per un'ipoteca di Euro 203.375,00 di cui capitale per Euro 81.350,00 al tasso di interesse annuo del 4,166%, interessi pari a Euro 122.025,00 per la durata di 20 anni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del DPR 602/1973) a favore di Equitalia Nord S.p.A., con sede a Milano, domicilio a Novara in Piazza Gramsci n. 6, c.f. 07244730961, contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto emesso dalla stessa Equitalia Nord S.p.A. del 21.05.2013 al n. Rep. 244/7313, iscritto a Novara il 29.05.2013 ai nn. R.g. 7051 R.p. 712, per un'ipoteca di Euro 215.062,88 di cui capitale per Euro 107.531,44.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo, IN RINNOVAZIONE, a favore di Banca Popolare di Intra S.c.p.A. a r.l. con sede a Verbania, c.f. 00118720036, contro

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto a firma del notaio Claudio Limontini del 17.09.2004 al n. Rep. 6732, iscritto a Novara il 24.07.2024 ai nn. R.g. 11533 R.p. 1774, per un'ipoteca di Euro 203.375,00 di cui capitale per Euro 81.350,00 al tasso di interesse annuo del 4,166%, interessi pari a Euro 122.025,00 per la durata di 20 anni, con specifica nella "Sezione D" del nominativo del nuovo creditore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede a Napoli, c.f. 05288330638.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Atto giudiziario derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. , con sede a Napoli, c.f. 05288330638 per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 04.12.2023 n. rep. 3321, trascritto a Novara il 19.01.2024 ai nn. R.g. 812 R.p. 628, per un pignoramento di Euro 54.035,31 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

Atto giudiziario derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. , con sede a Milano, c.f. 05288330638 per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 30.05.2025 n. rep. 2210, trascritto a Novara il 30.07.2025 ai nn. R.g. 12686 R.p. 9589, per un pignoramento di Euro 54.036,50 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

c) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

N.B.: La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene.

Nessuna

d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Nessuna





Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, le spese fisse annue di gestione e manutenzione per l'esercizio ordinario "2025-2026" ammontano a Euro 6.269,64 (vedi all. I) fornito dall'amministratore condominiale.

- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute*

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, le spese straordinarie già deliberate per la sostituzione di contabilizzatori ammontano a Euro 231,00 (vedi all. I) fornito dall'amministratore condominiale.

- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a Euro 3.992,64 (vedi all. I) fornito dall'amministratore condominiale.

- 4) *eventuali cause in corso*

Nessuna

- 5) *indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), nonché indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

I proprietari nel ventennio sono:





ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 17.09.2004 alla data odierna:

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████, con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Claudio Limontini del 17.09.2004 rep. n. 6731/4015 e trascritto a Novara in data 20.09.2004 al numero di R.G. 19622 e numero di R.P. 11471 da ██████████

Dal 24.02.1999 al 17.09.2004:

██████████, in forza di successione a ██████████
██████████ denuncia di successione presentata a Novara in dati 24.02.1999 al n. 26 vol. 1445 in base a testamento pubblicato dal Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 22.02.1999 repertorio n. 27.957 registrato a Novara in data 23.02.1999 al n. 1043, ivi trascritto in data 17.03.1999 ai nn. 3509/2404 ed accettazione espressa di eredità trascritta in data 17.03.1999 ai nn. 3510/2105 e successivo atto di divisione a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara rep. n. 28.214 del 29.03.1999 registrato a Novara il giorno 16.04.1999 al n. 1592 ed ivi trascritto in data 21.04.1999 ai nn. 5337/3492.

16. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, co. 2 c.p.c., valore già decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:

- a) lo stato di conservazione dell'immobile;
- b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo vendita;
- c) come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore



ASTE
GIUDIZIARIE®

diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la stima dei fabbricati si è ritenuto di procedere alla valutazione dei beni eseguiti a valore di mercato in base alla superficie commerciale. Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

La valutazione in superficie è la stima che permette di valutare l'immobile per il suo valore di mercato, relativamente alla superficie lorda vendibile.

I parametri adottati per la valutazione dell'unità immobiliare sono stati i seguenti: ubicazione, superficie commerciale, consistenza volumetrica, vetustà, stato di conservazione, servizi e impianti, struttura, possibilità edificatoria in relazione allo strumento urbanistico.

Considerando la superficie commerciale del bene e tenendo conto dei parametri di riferimento adottati, che possono essere globalmente espressi con un coefficiente correttivo (CC) rispetto al valore di mercato (VM) e alla diversa destinazione delle varie parti dell'immobile, è possibile stimare il valore commerciale (VC) delle singole parti e il valore totale (VT) dei vari fabbricati come segue.

La stima viene effettuata prendendo come riferimento i dati recuperati da "Il borsino Immobiliare Novarese", oltre a indicazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona ed ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi a:

i valori indicati nel Borsino Immobiliare:

Comune: Varallo Pombia
Zona: VECCHIO NUCLEO

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI - primo semestre 2025:

Comune: VARALLO POMBIA
fascia/zona: Centrale/VECCHIO NUCLEO
Codice zona: B1
microzona catastale: 1





Comune: VARALLO POMBIA
fascia/zona: Centrale/VECCHIO NUCLEO
Codice zona: B1
microzona catastale: 1

Condominio "Centro Est" - Foglio 19 mapp. 674 sub. 11

Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Appartamento piano secondo	92	1	92	1/1	€ 650,00	€ 59.800,00
Balcone	6	0,3	1,8	1/1	€ 650,00	€ 1.170,00
Soffitta piano sottotetto	8,6	0,5	4,3	1/1	€ 650,00	€ 2.795,00
Valore Complessivo						€ 63.765,00
- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:						-€ 12.753,00
VALORE FINALE						€ 51.012,00
Valore di Vendita Arrotondato						€ 51.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna

Valore di Vendita arrotondato: € 51.000,00

17. fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il pignoramento colpisce la quota intera.



18. *Dica infine se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

Dalle verifiche ipotecarie, l'immobile oggetto della precedente procedura, con riferimento all'art. 1 commi 376 - 377- 378 - 379 della Legge di bilancio 178/2020, non conseguono i presupposti di nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. A)
- Estratto di mappa N.C.T. (all. B)
- Visure catastali (all. C1-C2)
- Planimetrie catastali (all. D)
- Verbali di sopralluogo (all. E1, E2)
- Pratica Comunale (all. F)
- Contratto Affitto (all. G)
- Certif. Res. (all. H)
- Spese Condominiali (all. I)

Comignano, 08.06.2026

IL PERITO

Geom. Alberto Tosi

