

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento Esecutivo Immobiliare

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **79/2025**
Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Sostituita in data 22.09.2025
dalla dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

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®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A1)



(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A2)



(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A3)

PREMESSA

Con Ordinanza del 11.09.2025, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Veronica Zanin 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. 79/2025 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il sottoscritto in data 22.09.2025 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 al sig. [REDACTED].

Dalle verifiche effettuate risultano intervenuti nel processo:

- in data 17.11.2025 - Banca Popolare di Sondrio S.p.A., Società appartenente al Gruppo Bancario BPER Banca S.p.A., Iscritto all'Albo dei Gruppi bancari al n. 5387.6, Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di BPER Banca S.p.A., con sede legale in Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, C.F. 00053810149 e P.IVA 01086930144, con l'Avv. Roberto Zappia, per un importo pari a € 194.353,44.

- in data 27.01.2026 - Condominio "Residenza Apollo", C.F. e P.IVA 94091670037, corrente in Galliate Via XX Settembre n. 9A, in persona dell'amministratrice [REDACTED], con studio in corso Roma n. 73 Trecate, rappresentato e difeso al ricorso per decreto ingiuntivo, dall'Avv. [REDACTED] per un importo pari a € 4.210,80 oltre interessi e spese.

Da ultima consultazione del fascicolo del Tribunale in data 18.05.2026, risulta che sono state richieste le consultazioni del fascicolo oggetto della presente, senza costituzione in procedura, da parte di:

- in data 22.11.2024 - [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), rappresentato e difeso al ricorso per decreto ingiuntivo N. R.G. 1195/2024 dall'avv. [REDACTED], per un importo pari a € 25.466,86 oltre interessi e spese.
- in data 17.02.2026 - Condominio "La Pergola", C.F. 94018660038 sito in Galliate (NO), Via Rigolini 30, in persona del legale amministratore pro-tempore, [REDACTED], rappresentato e difeso al ricorso per decreto ingiuntivo N. R.G. 321/2026 dall'Avv. [REDACTED] per un importo pari a € 10.330,83 oltre interessi e spese.

Non sono presenti ulteriori comproprietari del compendio pignorato.

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 Sondrio S.c.p.A. con sede a Sondrio, in Piazza Garibaldi n. 16, c.f. 00053810149, contro [REDACTED], quale debitore ipotecario per la quota di 1/1, e PANIGONI ROMINA, nata a Novara il 20.01.1975, c.f. PNG RMN 75A60 F952P, quale debitore non datore, in forza di atto a firma del notaio Caroselli Emanuele del 20.03.2019 al n. Rep. 48102/16788, iscritto a Novara il 21.03.2019 ai nn. R.g. 4027 R.p. 513, per un'ipoteca di Euro 425.000,00 di cui capitale per Euro 250.000,00 al tasso di interesse annuo del 0,95%, interessi pari a Euro 125.000,00 e spese per Euro 50.000,00 per la durata di 19 anni e 6 mesi.



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [REDACTED], nato a Borgomanero il 21.09.1976, c.f. FBB RCR 76P21 B019B, per il diritto di servitù di passo pedonale e carraio, in comunione legale, contro [REDACTED], in forza di atto a firma del notaio Caroselli Emanuele del 01.08.2023 al n. Rep. 50436/18465, trascritto a Novara il 03.08.2023 ai nn. R.g. 13219 R.p. 9941.
- Atto giudiziario derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, eseguito dal Tribunale di Novara, in data 10.06.2023 n. rep. 501, iscritto a Novara il 09.07.2024 ai nn. R.g. 10549 R.p. 1597, per un'ipoteca di Euro 160.000,00 di cui capitale per Euro 120.800,00.
- Atto giudiziario derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 03.05.2025 n. rep. 1698, trascritto a Novara il 20.05.2025 ai nn. R.g. 7959 R.p. 6044, per un pignoramento fino all'occorrenza di Euro 138.895,09 oltre ad oneri, interessi e spese.

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: le mappe catastali del Comune di Galliate al N.C.T. relative al F. 21 e 24 (cfr. Allegato B1 - B2), oltre alle relative visure NCT, NCEU (cfr. Allegati da C1, a C4), planimetrie degli immobili (cfr. Allegato da D1 a D10), 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





ASTE
GIUDIZIARIE®

negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari condividenti 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 sono tre distinti immobili in Comune di Galliate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 21 mapp. 705, sub. 14 e 15, mapp. 706 sub. 1 – Via ing. Rigorini 30

Il primo immobile è un appartamento con cantina e autorimessa all'interno di un condominio denominato "La Pergola" in Comune di Galliate alla Via ing. Antonio Rigorini al civico 30.

Alla proprietà si accede tramite un cancello carraio automatizzato e da un cancelletto pedonale, entrambi in ferro verniciati di grigio. Il cancelletto è riparato da tettoia in metallo e plexiglass. L'intera area condominiale è recintata, in parte da muretto in cls con ringhiera in ferro, e in parte delimitata dai muri delle proprietà confinanti. Fronte strada è presente un giardino condominiale. Dal cancelletto un vialetto in pietra e aiuole conduce all'ingresso condominiale, mentre dal cancello carraio una strada asfaltata conduce alle autorimesse esterne poste sul retro del condominio, con cortile lasciato a ghiaietto.

Il condominio, edificato nel 1974, è composto da 4 piani fuori terra con 9 appartamenti, 4 autorimesse e 2 cantine al piano seminterrato e ulteriori 8 autorimesse staccate al piano terra all'interno di un basso fabbricato. E' interamente intonacato e tinteggiato di color ocre con marcapiani di colore bianco tra un piano e l'altro.

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

I serramenti esterni sono in legno color bianco con vetro singolo e tapparelle in pvc sempre di colore bianco).

I balconi hanno parapetto in muratura e piastrelle in ceramica monocottura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il portoncino d'ingresso al condominio è vetrato con struttura in metallo, protetto esternamente da un tettuccio in metallo. La scala condominiale è in travertino con corrimano in legno, mentre i pavimenti dei ballatoi sono in ceramica monocottura. Dal piano rialzato al quarto è presente l'ascensore. Scendendo la scala, a livello del terreno una porta in metallo e vetro conduce al cortile dietro al condominio, scendendo ancora si arriva al seminterrato, interamente intonacato, tinteggiato di bianco con pavimento in battuto di cemento (vedi foto da 1 a 9).

Nel cortile, sul lato nord, a ridosso del confine proprietà è presente un basso fabbricato composto da 8 autorimesse.

La costruzione è in blocchi in cemento, senza intonaco interno, con otto basculanti in lamiera e tetto piano con soletta in latero-cemento impermeabilizzata. (vedi foto 10 e 11).

Foglio 21 mapp. 705, sub. 14 – appartamento

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è posto al piano rialzato nella parte nord-est del condominio. Dal ballatoio, un portoncino blindato conduce ad un piccolo disimpegno (superficie netta mq 3,20) (vedi foto 12, 13, 14), con di fronte la cucina (superficie netta mq 9,20) (vedi foto 15, 16), attrezzata su una parete rivestita di piastrelle in ceramica, con porta finestra a doppia anta con affaccio sul balcone a nord che serve anche il soggiorno (superficie lorda mq 6,50) (vedi foto 17). Ad ovest c'è un soggiorno con sala pranzo e angolo relax (superficie netta mq 30,00) (vedi foto da 18 a 22), con affaccio sia sul terrazzo a nord che su un altro terrazzo a sud, con due porte finestre, una singola e una a tre ante (superficie lorda mq 6,50) (vedi foto 23, 24). Ad est dell'ingresso un grande disimpegno nella zona notte (superficie netta mq 7,30) (vedi foto 25, 26) conduce sul lato nord a una camera singola con finestra (superficie netta mq 9,60) (vedi foto 27, 28), un bagno finestrato completo di tutti i sanitari e vasca da bagno, rivestito su tutte le pareti da piastrelle in ceramica fino ad altezza porta (superficie netta mq 5,30) (vedi foto 29, 30) e una camera matrimoniale con doppio affaccio a nord e sud tramite finestre a doppia anta (superficie netta mq 19,20) (vedi foto 31, 32). Sul lato sud c'è un balcone (superficie lorda mq 3,00) (vedi foto 33) ed un bagno finestrato di servizio uso lavanderia, completo di sanitari, lavatoio e doccia, rivestito su tutte le pareti da piastrelle in ceramica fino ad altezza di circa m. 1,20 tranne dietro la doccia ad altezza di circa m. 2,00 (superficie netta mq 4,20) (vedi foto 34, 35).

Le finiture interne sono in un buono 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 con zanzariere. 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 sito al piano seminterrato. L'acqua sanitaria è con scaldacqua autonomo, posto nel bagno di servizio. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente un climatizzatore in soggiorno.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa 78,40 mq, la superficie commerciale è di mq 106,00. I balconi/terrazzi hanno una superficie complessiva di mq 16,00.

Foglio 21 mapp. 705, sub. 15 – cantina

La cantina, oggetto di esecuzione, è posta al piano seminterrato del condominio. La stessa è raggiungibile dalla scala condominiale, sia dal portoncino d'ingresso principale, sia dal retro del condominio tramite una porta di servizio (vedi foto 36, 37, 38). La cantina è pavimentata con piastrelle in ceramica monocottura, intonacata e tinteggiata di bianco. E' illuminata naturalmente da una doppia finestrella in ferro con un vetro fisso ed uno a vasistas entrambi satinati. E' presente una lampada centrale con impianto elettrico a vista. E' chiusa da una porta in lamiera color verde (vedi foto 39, 40).

La superficie netta calpestabile è di circa 7,00 mq, la superficie commerciale è di mq 8,80.

Foglio 21 mapp. 706, sub. 1 – autorimessa

Nel cortile, sul lato nord, a ridosso del confine proprietà è presente un basso fabbricato composto da 8 autorimesse.

La costruzione è in blocchi di cemento, senza intonaco interno, con otto basculanti in lamiera e tetto piano con soletta in latero-cemento impermeabilizzata. Il pavimento è in battuto di cemento. L'autorimessa, oggetto della presente è la prima dello stabile ad ovest, distinta col numero 1 (vedi foto 10, 11).

La superficie commerciale è di 16,50 mq.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parti comuni e quote millesimali

Sono parte comune del condominio "La Pergola" il giardino, l'atrio, le scale interne, l'ascensore, lo spazio comune al piano seminterrato, come anche il locale caldaia e locale immondizia.

All'unità immobiliare, compresa di cantina sopra descritta, compete la quota di 125,91/1000 (centoventicinque virgola novantuno millesimi), per l'autorimessa la quota di 6/1000 (sei millesimi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 6-10-18-23-24 – Via XX Settembre n. 9A

Il secondo immobile oggetto di esecuzione è un appartamento, due cantine e due autorimesse all'interno di un condominio denominato "Residenza Apollo" in Comune di Galliate alla Via XX Settembre al civico 9a in fase finale di costruzione.

Alla proprietà, tramite strada privata, si accede da un cancello carraio in via di automazione e da un cancelletto pedonale, entrambi in ferro verniciati di grigio. L'intera area condominiale, ancora in fase di finitura, è recintata in parte da muratura in blocchi di cemento e sugli altri lati sono i muri in cls a sostegno della costruzione direttamente sul confine dei lati nord, ovest e sud. Dal cancelletto un vialetto piastrellato in ceramica monocottura conduce all'ingresso condominiale, mentre dal cancello carraio una rampa in cemento zigrinato conduce alle autorimesse e cantine poste nel piano interrato del condominio.

Il condominio, edificato nel 2019 ed ancora in fase di finitura, è composto da 3 piani fuori terra con 5 appartamenti, 6 autorimesse e 6 cantine al piano interrato. E' parzialmente intonacato e tinteggiato in quanto i lavori non sono completati.

Il condominio ha il solaio in latero cemento e manto di copertura con guaina filo parete, nelle parti a sbalzo il sottotetto è rivestito in legno, con lattonerie e pluviali in rame. Sulla copertura sono posati i pannelli fotovoltaici.

I serramenti esterni sono in pvc color bianco con doppio vetro, tapparelle in pvc sempre di colore bianco e zanzariera.



I balconi hanno ringhiere in ferro color grigio, piastrelle in ceramica monocottura e bordo in serizzo (vedi foto da 41 a 49).

Il portoncino d'ingresso del condominio è di colore bianco con inserti in vetro. La scala condominiale è in granito rosa beta con corrimano in ferro, mentre i pavimenti dei ballatoi sono in ceramica monocottura. In tutti i livelli è presente l'ascensore.

Al piano interrato si arriva con le auto, tramite la rampa in cemento, direttamente alle autorimesse, tramite una porta REI si accede all'atrio con l'ascensore e la scala condominiale interna che conduce ai piani superiori o alle cantine del piano (vedi foto da 50 a 54). Un'ulteriore scala esterna sul lato est dell'immobile, di proprietà del sub. 23, rivestita in piastrelle di ceramica monocottura antisdrucciolo porta alla sola autorimessa identificata col medesimo sub. 23. I pavimenti sono in parte in battuto di cemento liscio, e in parte in piastrelle di ceramica monocottura. Non tutte le pareti sono intonacate. Alcune hanno blocchi in cemento a vista. Le porte delle cantine sono in lamiera zincata, e le basculanti sono sezionali e impellicciate finto legno (vedi foto da 55 a 57).

L'amministratore di condominio "Residenza Apollo" ci ha comunicato:

- che l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed attualmente attivo, seppur con alcuni interventi sui collettori ancora da completare. Si tratta di un sistema ibrido composto da caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore. Ogni unità immobiliare è dotata di collettori interni per la rilevazione autonoma dei consumi. Gli impianti delle parti comuni non risultano ad oggi completamente ultimati e, di conseguenza, non sono disponibili tutte le relative certificazioni. È stata recentemente conclusa la pratica di collaudo della caldaia centralizzata; risulta invece ancora mancante l'automazione del cancello carraio, non installata e quindi priva della dichiarazione di conformità. Non è stato ancora effettuato il collaudo dell'impianto fotovoltaico, pertanto non è disponibile la relativa documentazione. L'ascensore non è attualmente funzionante. Sono presenti numerosi interventi in attesa di esecuzione.

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 18 – appartamento

Al piano primo, dal ballatoio un portoncino blindato dà accesso ad un ampio locale da adibire a soggiorno con una nicchia all'entrata da adibire a ripostiglio e angolo cottura

(superficie netta mq 23,00) (vedi foto da 58 a 60). Il locale ha pavimentazione in grandi piastrelle in ceramica monocottura, è intonacato, non ancora tinteggiato. Il locale è illuminato da una finestra e una porta finestra scorrevole che dà sul balcone di forma trapezoidale (superficie lorda mq 6,80) (vedi foto da 61 a 63). Dal soggiorno una porta a scrigno conduce alla camera matrimoniale, illuminata da due finestre singole (superficie netta mq 13,80) (vedi foto 64, 65). L'altra porta scrigno del soggiorno porta ad un antibagno (superficie netta mq 1,50) (vedi foto 66) e al bagno privo di illuminazione, completo di sanitari e doccia filo pavimento, con rivestimento di piastrelle in ceramica su tutti i lati per un'altezza di circa 2 m. (superficie netta mq 3,00) (vedi foto da 67 a 69).

Le finiture interne sono tutte di buon livello, anche se l'appartamento non è ancora terminato. Manca la tinteggiatura finale, i punti luce interni ed esterni. L'intero piano è interamente pavimentato come sopra dettagliato. Le porte interne, tutte a scrigno, sono in legno tamburato, cieche, di colore bianco. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, l'acqua calda sanitaria è centralizzata condominiale, come anche la fornitura dell'acqua fredda dall'acquedotto comunale. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente il videocitofono.

La superficie netta calpestabile è di circa 41,30 mq, la superficie commerciale è di mq 51,80.

Il balcone ha una superficie complessiva di mq 6,80.

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 6 – autorimessa singola

Al piano seminterrato è presente un'autorimessa singola, priva di illuminazione naturale, con pavimentazione in battuto di cemento liscio, le due pareti perimetrali al condominio in cls e il solaio sono intonacati, mentre la tramezza che divide l'altra autorimessa ha blocchi di cemento a vista. La chiusura è con portone sezionale (vedi foto 56).

La superficie lorda commerciale è di circa mq 16,00.

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 23 – autorimessa doppia

Al piano seminterrato è presente un'autorimessa doppia, con pavimentazione in

battuto di cemento lisciato all'ingresso, mentre la parte finale verso il lato sud è pavimentata in piastrelle di ceramica monocottura, le due pareti perimetrali al condominio e il solaio sono intonacati, mentre la tramezza interna che divide le altre unità ha mattoni in blocchi di cemento a vista. La chiusura è con portone sezionale (vedi foto da 70 a 72). Sul lato sud-est è presente una scala esterna in cemento, rivestita di piastrelle in ceramica monocottura antisdrucchiolo, che dal piano terra conduce all'autorimessa (vedi foto 55). E' ancora priva di serramento e questo provoca allagamenti dentro all'autorimessa, ed inoltre manca la copertura della stessa scala (vedi foto 43).

La superficie lorda commerciale è di circa mq 48,00.

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 24 – cantina

Scendendo dalla scala interna al piano interrato, nel vano scala sono presenti le cantine del condominio (vedi foto 73). La cantina, oggetto di perizia, è la prima che si incontra, sia scendendo le scale, sia entrando dalla zona garage tramite la porta REI. Ha pavimentazione in battuto di cemento lisciato, le pareti sono in blocchi di cemento a vista. La chiusura è con porta in lamiera zincata (vedi foto 74, 75).

La superficie netta commerciale è di circa mq 2,70. La superficie lorda commerciale è di circa mq 3,00.

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 10 – cantina

Scendendo dalla scala interna al piano interrato, nel vano scala sono presenti le cantine del condominio (vedi foto 73). La cantina, oggetto di perizia, è la quinta che si incontra, sia scendendo le scale, sia entrando dalla zona garage tramite la porta REI. Ha pavimentazione in battuto di cemento lisciato, le pareti sono in blocchi di cemento a vista. La chiusura è con porta in lamiera zincata (vedi foto 76).

La superficie netta commerciale è di circa mq 5,00. La superficie lorda commerciale è di circa mq 7,00.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio 24 mapp. 1529, sub. 14 - area cortilizia

Sulla parte est del condominio, è presente una superficie di proprietà dell'esecutato, attualmente non ancora completata, che deve essere soggetta a servitù di passaggio pedonale a favore del sub. 23, in quanto vi è presente la scala che da accesso pedonale al sub. 23 (vedi foto 43, 44).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La superficie commerciale è di circa mq 103,00.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Parti comuni e quote millesimali

Sono parte comune del condominio "Residenza Apollo" la rampa di accesso e la zona di manovra alle autorimesse, vialetto d'ingresso, l'atrio, le scale interne e l'ascensore individuate col sub. 20.

All'appartamento sub. 18 compete la quota di 124,11/1000 (centoventiquattro virgola undici millesimi), per l'autorimessa sub. 23 la quota di 39,67/1000 (trentanove virgola sessantasette millesimi).

Per l'autorimessa al sub. 6 e la cantina al sub. 10, come precisato dal geom. [REDACTED] amministratore del condominio *"non siamo in possesso esclusivamente delle tabelle millesimali in uso presso il condominio, prive di elaborati tecnici di dettaglio relativi al calcolo e alla composizione dei singoli subalterni. Pertanto non ci è possibile fornire indicazioni precise in merito alla ricomprensione dei subalterni all'interno delle singole quote millesimali"*.

A testimonianza di quanto dichiarato dall'amministratore condominiale, nell'atto notarile di vendita notaio Caroselli Emanuele in data 01.08.2023 Rep. Gen. 50436 Racc. 18465, trascritto a Novara in data 03/08/2023 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13218, è stato allegato il Regolamento Condominiale in cui al termine dello stesso (pag. 8) vengono indicati i millesimi di proprietà. Dalla lettura si evince chiaramente che i millesimi non sono stati suddivisi per le varie unità componenti il condominio (appartamenti, cantine, autorimesse, ecc.), pertanto successivamente, il Condominio dovrà provvedere al rifacimento della tabella millesimale per attribuire alle singole unità immobiliari la rispettiva quota millesimale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





MILLESIMI DI PROPRIETA'	
ALLOGGIO PIANO TERRA SUD	170,71
ALLOGGIO PIANO TERRA NORD	191,31
ALLOGGIO PIANO PRIMO SUD	184,32
ALLOGGIO PIANO PRIMO NORD	124,11
ALLOGGIO PIANO SECONDO	289,88
BOX LATO SUD-EST	39,67
TOTALE	1000,00

Stralcio Regolamento Condominiale

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1 - 2 - Via XX Settembre n. 9b

Il terzo immobile è una villa singola, in stile moderno, con tetto piano su due livelli, con quattro cantine, un deposito aperto, un serraglio più box per animali in Comune di Galliate alla Via XX Settembre al civico 9B.

Alla proprietà, tramite strada privata, si accede a un ingresso tuttora privo di cancello carraio e cancelletto pedonale.

L'area attorno alla villa è recintata da blocchi di cemento non intonacati sui lati di sud, est e nord, mentre sul lato ovest che confina con il Condominio "Apollo", non è presente nessuna individuazione materiale della divisione.

L'area di proprietà, è in parte con pavimentazione in autobloccanti e parte a verde. Intorno all'edificio principale e agli accessori è stato realizzato un marciapiede piastrellato con pavimentazione in ceramica monocottura.

La villa è intonacata e tinteggiata di bianco e grigio, con zoccolatura in piastrelle di ceramica monocottura, con colonna ascensore staccata dall'immobile di colore arancione bruciato, in fase di ultimazione lavori.

Ha il solaio in latero cemento e tetto piano La copertura è con guaina bituminosa con lattoneria e pluviali in acciaio. I serramenti esterni sono in pvc color bianco con doppio



ASTE GIUDIZIARIE

vetro, tapparelle elettriche in pvc sempre di colore bianco e zanzariera.

I balconi hanno parapetti in alluminio lavorati, piastrelle in ceramica monocottura e bordo in serizzo (vedi foto da 77 a 89).

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1 - villa

ASTE GIUDIZIARIE

All'abitazione si accede sia dal portoncino d'ingresso al piano terra, illuminata anche da finestra fissa a lato dell'entrata, che da un ascensore costruito nel 2022 di fronte al portoncino d'ingresso. Il vano ascensore è costruito con struttura portante e intonacato e imbiancato di colore rosso (superficie lorda mq 8,20) (vedi foto 90, 91).

ASTE GIUDIZIARIE

Al piano terra un disimpegno-corridoio porta ai vari locali del piano (superficie netta mq 13,40) (vedi foto 92, 93). Alla destra una porta scrigno separa l'area adibita a salotto con biblioteca dislocata su due livelli, completa di scaffalature contenenti libri, con partenza ad un livello più basso dell'ingresso per salire al piano superiore mediante scala in legno che collega i due piani della biblioteca. L'intera area è illuminata da due finestre fisse ad altezza parete, una sul lato est e una sul lato nord (superficie netta mq 33,50) (vedi foto da 94 a 97). Proseguendo per il corridoio si incontra una scala a vista in cemento, con pedate e alzate in piastrelle di ceramica color grigio con corrimano in tubi di acciaio che conduce al piano primo (vedi foto 98). Sullo stesso piano terra si incontra un corridoio che conduce a un ripostiglio con accesso al soppalco del locale seminterrato (superficie netta mq 3,60), un'altra porta che separa un bagnetto di servizio, privo di illuminazione naturale, con lavabo e water, rivestito da piastrelle in gres di ceramica (superficie netta mq 1,60) (vedi foto 99) e una lavanderia con porta finestra completa di lavatoio e l'impianto di riscaldamento è un sistema ibrido composto da caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore (superficie netta mq 10,30) (vedi foto 100).

ASTE GIUDIZIARIE

I pavimenti nell'ingresso, corridoio e parte della zona biblioteca sono in ceramica monocottura di grandi dimensioni. Parte della biblioteca è in parquet, mentre nel ripostiglio, bagno e lavanderia sono posate piastrelle in ceramica monocottura a listoni che riprendono le venature del legno. Le porte interne sono tutte in stile moderno, cieche di colore bianco.

ASTE GIUDIZIARIE

Scendendo la scala si giunge ad un locale di passaggio, ad uso ripostiglio e archivio illuminato da finestroni fissi divisi in tre vetri con altezza di circa 2 m. sul lato est per tutta la lunghezza della parete (superficie netta mq 3,00) (vedi foto 101, 102). Una porta conduce ad un altro locale denominato cantina ad uso ripostiglio e archivio

illuminato da finestroni fissi divisi in tre vetri con altezza di circa 2 m. sul lato ovest per tutta la lunghezza della parete (superficie netta mq 33,50) (vedi foto da 103 a 107). Questo locale seminterrato è soppalcato per quasi l'intera area in legno, sostenuto da struttura metallica con accesso dal ripostiglio del piano terra (superficie netta mq 35,00) (vedi foto 101, 102, 103, 107).

Salendo al piano primo c'è il ballatoio con una porta (superficie netta mq 1,70) si accede alla zona soggiorno-pranzo composta da ampio locale con grande porta finestra scorrevole a tutta parete (superficie netta mq 27,00) (vedi foto 108, 109) con balcone di forma trapezoidale (superficie lorda mq 7,60) (vedi foto 110, 111). Dal soggiorno si accede alla cucina, locale di forma triangolare completa di finestra doppia ad anta scorrevole (superficie netta mq 14,80) (vedi foto 112, 113) e ripostiglio-dispensa (superficie netta mq 4,10) (vedi foto 114). Dal soggiorno passando nel corridoio (superficie netta mq 6,40) (vedi foto 115), sulla destra si trova un bagno a forma triangolare, completo di doccia con sanitari e finestrella, rivestito con piastrelle in gres di ceramica su tutti i tre lati per un'altezza di circa 2 m (superficie netta mq 6,70) (vedi foto da 116 a 118). A lato del bagno c'è un piccolo ripostiglio cieco (superficie netta mq 1,00). Dalla parte opposta del corridoio a nord c'è una camera (superficie netta mq 11,20) (vedi foto da 119 a 122) con porta finestra singola che conduce al balcone di forma trapezoidale (superficie netta mq 4,90) (vedi foto 80). A seguire altro bagno con doccia filo pavimento, completo di sanitari, rivestito con piastrelle in gres di ceramica su tutti i lati con altezze varie (superficie netta mq 8,00) (vedi foto 123, 124). Ad est del corridoio si trova la camera matrimoniale con finestra doppia da anta scorrevole (superficie netta mq 15,60) (vedi foto 125, 126, 127), completo di cabina armadio di forma triangolare con due gradini che portano ad un ulteriore vano sopra alla scala interna (superficie netta mq 12,60) (vedi foto da 128 a 131).

I pavimenti del piano sono in ceramica monocottura identici a quelli del piano terra. Le porte interne sono tutte in stile moderno, cieche di colore bianco.

Le finiture interne sono tutte di buon livello, in un buono stato di conservazione, tranne nelle due camere al primo piano dove sono presenti infiltrazioni di acqua sui muri esterni (vedi foto 119, 120, 121, 122, 126, 127). L'impianto di riscaldamento è a pavimento, sistema ibrido composto da caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore, posta nel locale lavanderia al piano terra, che serve anche la formazione dell'acqua calda sanitaria. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia. Sono presenti alcuni climatizzatori sui due piani.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La superficie netta calpestabile dell'intera abitazione è di circa 208,00 mq (esclusa l'area soppalco al p.s. da demolire).

La superficie commerciale è di circa mq 245,00.

I balconi hanno una superficie complessiva di mq 12,50.

L'ascensore ha una superficie commerciale di mq 8,20.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 2 - accessori

Sul lato est, a confine con le altre proprietà, è stato costruito un basso fabbricato comprendente due cantine e un deposito (vedi foto 88 e 89). La copertura è con guaina bituminosa con lattoneria e pluviali in acciaio. E' interamente intonacato e tinteggiato con zoccolo in piastrelle monocottura. Il deposito ha il tetto in pannelli sandwich. La cantina "1" ad est è illuminata da una parete finestrata fissa, vi si accede da una porta in alluminio a vetro sul lato sud, il pavimento è in ceramica monocottura, le pareti tinteggiate di bianco e split per l'aria condizionata (superficie netta mq 10,80) (vedi foto 132, 133). All'interno è presente un piccolo servizio igienico cieco, rivestito con piastrelle in gres di ceramica, completo di water e lavabo (superficie netta mq 1,10), (vedi foto 134).

La cantina "2" ha due porte in alluminio in vetro che danno luce al locale, con pavimento in gomma a bolle, ha pareti intonacate e tinteggiate di bianco e split per l'aria condizionata, (superficie netta mq 6,85) (vedi foto 135, 136). Il deposito è ad angolo della proprietà, chiuso sui tre lati e aperto davanti, ad uso ricovero biciclette (superficie netta mq 4,50) (vedi foto 88, 89). Sul lato nord del basso fabbricato è stato costruito un recinto per ricovero animali a forma di L, per una larghezza di circa m 3,80 per tutta lunghezza ad arrivare al confine opposto del mapp. 1097, in parte recintato con rete metallica e pannelli in metallo, con tre aperture (superficie lorda mq 21,60), oltre ad una parte costruita con blocchi in cemento a vista, senza intonaco, parzialmente coperto da tettoia sul lato ovest (superficie lorda mq 45,70) (vedi foto 83, 84, 85).

La superficie netta calpestabile dei locali accessori è di circa 18,75 mq, la superficie commerciale è di circa mq 27,70.

Il portico ha una superficie complessiva di mq 4,50.

Il serraglio per animali ha una superficie complessiva di mq 67,30.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente perizia sono censiti (cfr allegato C1 - C2 - C3 - C4):

Comune di Galliate, Via Ing. Rigorini n. 28A:

al Catasto Terreni:

- Foglio 21 mapp. 502, ente urbano di are 10.60, senza rendita

al Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 21 mapp. 705 sub. 14, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, superficie totale 109 mq, escluse le aree scoperte 104 mq, rendita € 451,90
- Foglio 21 mapp. 705 sub. 15, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 mq, superficie totale 8 mq, rendita € 14,05
- Foglio 21 mapp. 706 sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, superficie totale 13 mq, rendita € 49,01

Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 21 mapp. 502:

a nord mapp. 239 - 1181 - 243, a est mapp. 247 - 1331 - 397, a sud Via ing. Rigorini, a ovest mapp. 393.

Foglio 21 mapp. 705 sub. 14 (appartamento):

a sud, ovest e nord vuoto su cortile comune, a sud anche bene comune, a est mapp. 1331.

Foglio 21 mapp. 705 sub. 15 (cantina):

a nord scala condominiale, a est terrapieno, a sud altra cantina, a ovest corridoio comune.

Foglio 21 mapp. 706 sub. 1 (autorimessa):

a nord mapp. 239 - 1181, a est altra autorimessa, a sud cortile comune, a ovest mapp. 393.





ASTE
GIUDIZIARIE

Comune di Galliate, Via XX Settembre n. 9A:

al Catasto Terreni:

- Foglio 24 mapp. 1529, ente urbano di are 04.63 senza rendita

al Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, superficie totale 16 mq, rendita € 67,14
- Foglio 24 mapp. 1529 sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, superficie totale 7 mq, rendita € 7,49
- Foglio 24 mapp. 1529 sub. 14, Categoria F/3
- Foglio 24 mapp. 1529 sub. 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie totale 55 mq, escluse le aree scoperte 53 mq, rendita € 254,68
- Foglio 24 mapp. 1529 sub. 23, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 mq, superficie totale 48 mq, rendita € 150,81
- Foglio 24 mapp. 1529 sub. 24, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3 mq, superficie totale 3 mq, rendita € 4,49
- Foglio 24 mapp. 1530, Categoria F/1, Consistenza 111 mq
- Foglio 24 mapp. 1531, Categoria F/1, Consistenza 97 mq

Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 24 mapp. 1529:

a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest mapp. 1531 - 1438.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6 (autorimessa):

a nord terrapieno del mapp. 225, a est terrapieno del mapp. 1529, a sud spazio di manovra sub. 20 e a ovest sub. 5.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 10 (cantina):

a ovest e a nord e sud sub. 20, a est corridoio comune e sub. 9.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 14 (passaggio):

a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest sub. 15 - 23 - 16 tutti del mapp. 1529.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 18 (appartamento):





a nord vuoto su mapp. 1529 e sub. 17, a est sub. 17, a sud sub. 20, a ovest vuoto su cortile sub. 20 mapp. 1529.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 23 (autorimessa):

a nord spazio di manovra sub. 20, a est terrapieno del mapp. 1529, a sud mapp. 1529, a ovest sub. 9 - 12 - 13 - 20 -24.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 24 (cantina):

a ovest e a nord sub. 20, a est sub. 23, a sud sub. 23 e 13.

Comune di Galliate, Via XX Settembre n. 9B:

al Catasto Terreni:

- *Foglio 24 mapp. 1532, ente urbano di are 05.51 senza rendita*

al Catasto Edilizio Urbano:

- *Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 9 vani, superficie totale 264 mq, escluse le aree scoperte 259 mq, rendita € 1.254,99*
- *Foglio 24 mapp. 1532 sub. 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 25 mq, superficie totale 31 mq, rendita € 43,90*

Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 24 mapp. 1532:

a nord mapp. 225 - 1067 - 1066, a est mapp. 1066 - 232, a sud mapp. 228, a ovest mapp. 1530 - 1529.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1 (abitazione):

a nord mapp. 225 - 1067 - 1066, a est mapp. 1066 - 232 e sub. 2, a sud mapp. 228, a ovest mapp. 1530 - 1529.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 2 (accessori):

a ovest e nord sub. 1, a est mapp. 232, a sud mapp. 228.

Caratteristiche descrittive: abitazione e cantina in Via ing. Rigorini Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15

Strutture verticali:	materiale: cemento armato e muratura, condizioni: buone
Scale:	scala: a doppia rampa, materiale: cls, finitura: travertino, condizioni: sufficienti
Balconi e Terrazzi:	materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Solai:	tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	appartamento - tipologia: a battente con zanzariere materiale: legno, protezione: tapparelle in pvc. condizioni: sufficienti cantina - tipologia: parte fissa e parte a vasistas materiale: ferro e vetro opaco, protezione: ----- condizioni: sufficienti
Infissi interni:	appartamento - tipologia: porte cieche a battente materiale: legno, condizioni: sufficienti cantina - tipologia: porte cieche materiale: lamiera zincata, condizioni: sufficienti
Manto di copertura:	materiale: lastre di lamiera, con lattonerie e pluviali in rame, condizioni: sufficienti
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione Esterna:	materiale: beole e asfalto condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna:	tipologia materiale: ceramica monocottura, klinker rosa x esterni condizioni: sufficienti.
Rivestimento bagno:	materiale: ceramica condizioni: sufficienti.
Cancelli di ingresso pedonale- carroio:	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore:	presente
Citofonico:	presente
Condizionamento:	presente
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 cantina tipologia: impianto presente, a vista
Fognatura	Allaccio alla fognatura comunale
Telefono	-----

Caratteristiche descrittive: <i>autorimessa in Via ing. Rigorini Foglio 21 mapp. 706 sub. 1</i>	
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale: blocchi di cemento, condizioni: sufficienti</i>
<i>Scale:</i>	=====
<i>Balconi e Terrazzi:</i>	=====
<i>Solai:</i>	<i>tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti</i>
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: porta basculante materiale: lamiera zincata condizioni: sufficienti</i>
<i>Infissi interni:</i>	=====
<i>Manto di copertura:</i>	<i>materiale: soletta in latero-cemento impermeabilizzata, condizioni: sufficienti</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale: blocchi in cemento, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: sufficienti</i>
<i>Pavimentazione Esterna:</i>	<i>materiale: terra battuta condizioni: sufficienti</i>
<i>Pavimentazione Interna:</i>	<i>tipologia materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti.</i>
<i>Cancelli di ingresso pedonale- carroio:</i>	<i>tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti.</i>
Impianti: non presenti	

Caratteristiche descrittive: <i>Via XX Settembre n. 9a Foglio 24 mapp. 1529 sub. 18</i>	
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale: cemento armato e muratura, condizioni: buone</i>
<i>Scale:</i>	<i>scala: a doppia rampa, materiale: cls, finitura: granito rosa beta, condizioni: buone</i>
<i>Balconi e Terrazzi:</i>	<i>materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti</i>
<i>Solai:</i>	<i>tipologia: latero-cemento, condizioni: buone</i>
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: scorrevoli con zanzariere materiale: pvc, protezione: tapparelle in pvc. condizioni: buone</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>tipologia: porte cieche scrigno materiale: legno, condizioni: buone</i>
<i>Manto di copertura:</i>	<i>materiale: guaina impermeabilizzante, con lattonerie e pluviali in rame, condizioni: buone</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: buone</i>
<i>Pavimentazione Esterna:</i>	<i>materiale: ceramica monocottura, autobloccanti e pavimentazione in cemento condizioni: buone</i>
<i>Pavimentazione Interna:</i>	<i>tipologia materiale: ceramica monocottura condizioni: buone.</i>

Rivestimento bagno:	<i>materiale: ceramica condizioni: buone.</i>
Cancelli di ingresso pedonale- carraio:	<i>tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone.</i>
Impianti:	
Ascensore:	presente
Citofonico:	presente video citofono
Condizionamento:	predisposizione
Gas:	<i>tipologia: non presente, alimentazione: ==</i>
Idrico:	<i>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,</i>
Termico:	<i>tipologia: centralizzato a collettori, alimentazione: sistema ibrido composto da caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore, terminali: pannelli a pavimento e termo arredi</i>
Elettrico:	<i>tipologia: impianto presente, sottotraccia</i>
Fognatura	Allaccio alla fognatura comunale
Telefono	-----

Caratteristiche descrittive: <i>cantine e autorimesse Via XX Settembre n. 9a Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-23-24</i>	
Strutture verticali:	<i>materiale: cemento armato, condizioni: buone</i>
Scale:	<i>scala: a doppia rampa, materiale: cls, finitura: granito rosa beta, condizioni: buone scala autorimessa sub. 23: a singola rampa, materiale: cls, finitura: ceramica antisdrucciolo, condizioni: insufficienti</i>
Solai:	<i>tipologia: latero-cemento, condizioni: buone</i>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	<i>autorimesse - tipologia: portoni sezionali materiale: lamiera rivestita di legno, condizioni: buone cantine - tipologia: porte materiale: lamiera, condizioni: buone</i>
Manto di copertura:	<i>materiale: lastre di lamiera, con lattonerie e pluviali in rame, condizioni: buone</i>
Pareti esterne:	<i>materiale: blocchi di cemento, rivestimento: a cappotto isolante tinteggiato, condizioni: buone</i>
Pavimentazione:	<i>autorimesse e zona manovra - materiale: battuto di cemento condizioni: buone autorimessa sub. 23 - materiale: ceramica monocottura e pare in cemento condizioni: sufficienti</i>
Pavimentazione cantine:	<i>tipologia materiale: ceramica monocottura condizioni: buone.</i>
Cancelli di ingresso pedonale- carraio:	<i>tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone.</i>

Impianti:	
Elettrico:	tipologia: impianto presente, a vista

Caratteristiche descrittive: Villa Via XX Settembre n. 9b - Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2	
Strutture verticali:	materiale: cemento armato, condizioni: buone
Scale:	scala: a singola rampa, materiale: cls, finitura: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone
Balconi e Terrazzi:	materiale: latero-cemento condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: scorrevoli con zanzariere materiale: pvc, protezione: tapparelle in pvc. condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: porte cieche materiale: legno colore bianco, condizioni: buone
Manto di copertura:	materiale: guaina impermeabilizzante con lattonerie e pluviali in acciaio, condizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: a cappotto isolante tinteggiato, condizioni: buone
Pavimentazione Esterna:	materiale: ceramica monocottura, autobloccanti condizioni: buone
Pavimentazione Interna:	tipologia materiale: ceramica monocottura, parquet condizioni: buone.
Rivestimento bagno:	materiale: ceramica condizioni: buone.
Cancelli di ingresso pedonale- carraio:	non ancora installato
Impianti:	
Ascensore:	presente
Citofonico:	presente video citofono
Condizionamento:	presente in più locali
Gas:	tipologia: con tubazioni, alimentazione: metano
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: sistema ibrido composto da caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore, terminali: pannelli a pavimento e termo arredi
Elettrico:	tipologia: impianto presente, sottotraccia
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.

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;

Nel sopralluogo del 30.10.2025 (vedi allegato E) presso i tre immobili oggetto di esecuzione è stata controllata la eventuale sussistenza di difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

Foglio 21 mapp. 705 -706 NCEU

Per l'appartamento in Via Rigorini presso il Condominio La Pergola non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda la cantina sub. 15 non è presente la finestra sul lato nord e la porta di ingresso è leggermente spostata sul lato est. Tali modifiche non incidendo sulla rendita catastale, non hanno obbligo di denuncia di variazione.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

Per l'appartamento, le cantine e le autorimesse in Via XX Settembre 9A presso il Condominio "Residenza Apollo", non sussistono difformità tra lo stato reale degli

immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale risulta essere errata l'indicazione della scala esterna dell'autorimessa al sub. 23, indicata ancora con il n. 22 (soppresso) anziché 23 numero corretto.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

Per quanto riguarda la villa e gli accessori in Via XX Settembre 9B, sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali, in quanto l'accatastamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di Novara è avvenuto in data 24/06/2020 con prot. NO0020732 e dopo allora sono state presentate pratiche edilizie presso il Comune di Galliate che hanno modificato sia le parti interne ed esterne della villa e del basso fabbricato Inoltre è stato aggiunto la costruzione di un ascensore esterno.

Si fa presente che in data 06.03.2026 è stata richiesta l'autorizzazione al Giudice dell'esecuzione e creditore procedente per l'effettuazione delle variazioni catastali, come sopra menzionate, e non avendo ottenuto, alla data della presente autorizzazione in merito si riporta sotto il costo di tale intervento.

Si stima una spesa complessiva per il rifacimento delle planimetrie catastali in circa € 2.500,00 oltre IVA e Cassa professionale.

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, come specificato nel PRG 2008 con:

- Progetto Definitivo Con Modifiche "Ex Officio" per Approvazione DGR 23-04-2014 N° 24-7495 ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della L.R. 5-12-1977 n.56 e s.m.i.;
- Correzione Definizione art. 37.16 N.d.A. - D.C.C. N. 51 DELL'11-11-2014 ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera a) della L.R. 5-12-1977 n. 56 e s.m.i.;
- Variante n. 2 al P.R.G.C. 2008 vigente. modificazioni ex art. 17 comma 12 - lett. A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - L.R. 56/57 e s.m.i. - FASE 1. - D.C.C. n. 30 del 27/07/2017;

- Variante n. 2 al P.R.G.C. 2008 vigente. modificazioni ex art. 17 comma 12 - lett. A) - B) - E) - F) L.R. 56/57 e s.m.i. - FASE 2. - D.C.C. n. 71 del 21/12/2017;
- Variante n. 2 al P.R.G.C. 2008 vigente. modificazioni ex art. 17 comma 12 - lett. A) - B) - F) L.R. 56/57 e s.m.i. - FASE 2 BIS. - D.C.C. n. 30 del 29/05/2018;
- Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. 2008 vigente. ex art. 17 comma 5-della L.R. 56/77 e s.m.i. - revocata con D.C.C. n. 11 DEL 04/04/2019;
- Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. 2008 vigente. ex art. 17 comma 5-della L.R. 56/77 e s.m.i. - APPROVATA CON D.C.C. n. 14 DEL 04/06/2020;
- Variante Parziale n. 3 Approvata con D.C.C. n. 19 del 23/04/2024.

risultano avere la seguente destinazione d'uso:

Foglio 21 mapp. 502 NCT - 705 -706 NCEU

Variante Parziale 3/2023 e commi 12 con destinazioni urbanistiche:

- Art.30 "Tessuto residenziale aperto" - TC2b Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente in attuazione di Strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, con impianti edificati aperti, nei quali risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti.

Negli elaborati di PRG in relazione agli Indici Uf assegnati: - TC.2b: con Uf = 0,50 mq/mq

Classe di idoneità geomorfologica I - Art.83

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

- Ambito di paesaggio: Art. 10: N.18 Pianura Novarese
Naturale/rurale media rilevanza e integrità - Unità di paesaggio art. 11: VII
Naturale/Rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3 (art. 35)

SC4 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31) - Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

Aree agricole connettività diffusa Art. 42 "Paesaggio della pianura risicola"

Foglio 24 mapp. 1529 -1532

Variante Parziale 3/2023 e commi 12 con destinazioni urbanistiche:

- Art.30 "Tessuto residenziale aperto - TC2a" Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente in attuazione di Strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, con impianti edificati aperti, nei quali risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti.

Negli elaborati di PRG in relazione agli Indici Uf assegnati: TC.2a: con Uf = 0,65 mq/mq

- Classe di idoneità geomorfologica I - Art.83

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Ambito di paesaggio: Art. 10: N.18 Pianura Novarese

- Naturale/rurale media rilevanza e integrità - Unità di paesaggio art. 11: VII
- Naturale/Rurale o rurale a media rilevanza e integrità
- Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (art. 35-36-37-38-39)
- SC4 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31) - Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Contesti fluviali - Contesti fluviali Art. 42
- Paesaggio della pianura risicola

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 Galliate è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

Foglio 21 mapp. 502 NCT - 705 -706 NCEU

- Autorizzazione edilizia n. 7227 del 28.10.1974 intestata ad Impresa di costruzioni [REDACTED] per la costruzione di un Condominio denominato "Pergola";



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Inizio lavori del 20.11.1974 e Fine Lavori il 29.09.1976 comunicati in data 25.06.1979;
 - Dichiarazione di Abitabilità del Comune di Galliate in data 25.06.1979;
 - Certificato di Collaudo Finale dei cementi armati datato 01.07.1975, depositato in data 24.07.1975 al prot. 3733/177;
- tutti sotto l' (allegato F1);
- DIA n. 12991 del 03.05.2005, intestata al "Condominio La Pergola" per sostituzione manto di copertura (cfr allegato F2);
 - DIA n. 25601 del 01.09.2005, intestata al "Condominio La Pergola" per sostituzione manto di copertura e facciate (cfr allegato F3);
 - DIA n. 19673 del 12.10.2009, intestata al "Condominio La Pergola" per realizzazione pensilina (cfr allegato F4);
 - Pratica di esatta rappresentazione grafica di interni ed esterni immobile al piano rialzato prot. 16799 del 12-07-2022 inerente l'appartamento al sub. 14 (cfr allegato F5);

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al Condominio Pergola al sub. 14 (cfr allegato G1).

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/15-SA del 10.05.2019 intestata a [REDACTED] per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est - CHIUSURA PROCEDIMENTO E ARCHIVIAZIONE PRATICA;
- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a [REDACTED] per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est (cfr allegato F6);
- Segnalazione certificata per agibilità in data 15.01.2024 (cfr allegato F7);
- SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 in variante alla SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a [REDACTED] per istanza collegata/variante n. 8 (cfr allegato F8);





- SCIA n. 2023/80-S del 20.06.2023 in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a [REDACTED] per modifica dei prospetti e di parte delle tramezze interne (cfr allegato F9);
- CILA n. 2024/27-M del 12.03.2024, in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a [REDACTED] per la realizzazione di cantina sub. 24, tramite costruzione di tramezze e apertura di vano per porta (cfr allegato F10);

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

- SCIA n. 2017/26-S del 21.03.2017 intestata a [REDACTED] per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare disposto su tre livelli, comprensivo di pertinenza (basso fabbricato) ad uso cantina, *pratica Annullata*;
- SCIA n. 2017/53-S del 12.05.2017 intestata a [REDACTED] per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare disposto su due livelli fuori terra, comprensivo di pertinenza (basso fabbricato) ad uso cantina (cfr allegato F11);
- Integrazioni - prot. n. 14274 del 15-06-2017 (cfr allegato F12);
- Integrazioni - prot. n. 21016 del 12-09-2019 per pratica acustica
- Integrazioni - prot. n. 21088 del 28-09-2021 Legge_10
- Integrazioni - prot. n. 02410 del 01-02-2022 per modifica ai bassi fabbricati (cfr allegato F13);
- Agibilità prot. 02543 del 02-02-2022 (cfr allegato F14);
- SCIA n. 2019/10-S del 06.02.2019 in variante alla SCIA n. 2017/53-S del 12.05.2017 intestata a [REDACTED] per la parziale variazione planimetrica dei piani terra e primo, diversa distribuzione interna dei locali (cfr allegato F15);
- SCIA n. 2019/63-S del 31.05.2019 in variante alla SCIA n. 2019/10-S del 12.05.2017 intestata a [REDACTED] per la parziale variazione degli indici edificatori a seguito di variazione di consistenza dei lotti (cfr allegato F16);
- CILAS n. 2022/200-M del 27.02.2022 intestata a [REDACTED] per sostituzione serramenti, installazione imp. fotovoltaico, isolamento copertura, realizzazione ascensore (cfr allegato F17);
- Fine Lavori in data 18.09.2023 (cfr allegato F18);
- Integrazione 21.12.2023 alla CILAS n. 2022/200-M del 27.02.2022 per spostamento vano ascensore (cfr allegato F19).



E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al Condominio Apollo al sub. 18 (cfr allegato G2).

Difformità urbanistico-edilizie

Nel sopralluogo del 30.10.2025 (vedi allegato E) presso i tre immobili oggetto di esecuzione, confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale degli immobili e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Galliate sono:

Foglio 21 mapp. 705 -706 NCEU - Via Rigorini presso il Condominio La Pergola

Per l'appartamento non sono presenti difformità, mentre in tutto il piano seminterrato sono cambiate le disposizioni dei vari locali dello stabile, nello specifico la cantina, oggetto di esecuzione, individuata al sub. 15 non è correttamente rappresentata la finestra sul lato nord e la porta d'ingresso attualmente sul lato sud è rappresentata nel progetto sul lato est della stessa cantina.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

Per l'appartamento, le cantine e le autorimesse in Via XX Settembre 9A presso il Condominio "Residenza Apollo", non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle pratiche urbanistiche.

Si ricorda che i lavori di finitura non sono ancora stati completati.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

Per quanto riguarda la villa e gli accessori in Via XX Settembre 9B, sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle licenze edilizie:

- all'interno della villa al piano seminterrato è stata costruita una parete divisoria nel locale denominato cantina, inoltre lo stesso locale è stato soppalcato per la quasi totalità della superficie e a detto soppalco si accede dal locale ripostiglio del piano terra, mentre al primo piano sono stati costruiti dei gradini nella cabina armadio.
- Il basso fabbricato denominato come cantina 1, 2, 3, 4, con portico annesso,



doveva essere collegato all'edificio principale da un passaggio coperto, tale collegamento non è stato realizzato, pertanto ti dovrà provvedere a tale opera.

La cantina 2 è stata trasformata in un piccolo servizio igienico e la divisione tra la cantina 3 e 4 non è stata realizzata. Le misure dei serramenti esterni sono leggermente diverse di pochi cm. rispetto a quanto in progetto.

- Esternamente nel retro del giardino lati nord ed est è stato costruito un serraglio per animali in parte con rete elettrosaldata e in parte con muratura in blocchi di cemento coperto da tettoia.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate, le difformità dovranno essere così sanate:

- Condominio La Pergola di Via Rigorini, Foglio 21 mapp. 705-706, per quanto riguarda la difformità riscontrata nella cantina, non correttamente rappresentata, dovrà essere presentata una pratica in Comune per la "Corretta rappresentazione" che viene stimata in Euro 800,00 oltre IVA e Cassa professionale.

- Villa in Via XX Settembre 9b, Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2:

- per la parete divisoria nel locale denominato cantina al piano seminterrato, e al primo piano i gradini nella cabina armadio, e le modifiche nei locali cantina 1, 2, 3, 4 è possibile presentare una SCIA in Sanatoria come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 5 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00.
- Per quanto inerente il soppalco nel locale seminterrato, essendo la superficie soppalcata superiore a quanto prevedono le norme del Regolamento Edilizio del P.R.G.C. del Comune di Galliate, dovrà essere rimosso, come dovranno essere rimosse le coperture e le recinzioni dei serragli, in quanto anch'esse non rispettano le norme del Regolamento Edilizio del PRGC del Comune di Galliate.
- Per quanto inerente il passaggio coperto non realizzato tra l'edificio principale e gli accessori denominati Cantina 1,2,3,4, dovrà essere realizzato, perché se non venisse realizzato, dovrà essere demolito l'intero fabbricato, in quanto non rispetterebbe più le norme del Regolamento Edilizio del





ASTE
GIUDIZIARIE®

PRGC del Comune di Galliate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per le demolizioni sopra previste e il completamento del passaggio coperto si stima una spesa complessiva di € 10.000,00.

Per la SCIA si stima una spesa tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'unità immobiliare posta in Via Rigorini al Condominio "La Pergola" al Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15, gli impianti sono tutti funzionanti ma non si è in possesso di certificazioni. L'amministratore condominiale ha inviato la dichiarazione di conformità relativa alla sostituzione della caldaia nel 2021 (vedi all. H1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'unità immobiliare posta in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, a detta dell'amministratore condominiale gli impianti delle parti comuni non risultano ad oggi completamente ultimati e, di conseguenza, non sono disponibili tutte le relative certificazioni. È stata recentemente conclusa la pratica di collaudo della caldaia centralizzata; risulta invece ancora mancante l'automazione del cancello carraio, non installata e quindi priva della dichiarazione di conformità. Non è stato ancora effettuato il collaudo dell'impianto fotovoltaico, pertanto non è disponibile la relativa documentazione. L'ascensore non è attualmente funzionante e siamo in attesa che la ditta installatrice, che ha avviato la manutenzione, trasmetta i documenti tecnici ricevuti dal costruttore. In Comune sono state depositate le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico generale, gas appartamenti, gas condominiale, termico (vedi all. da H2 a H6).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per la villa posta in Via XX Settembre n. 9b al Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2 gli impianti sono tutti funzionanti, ma non sono stati depositati in Comune dichiarazioni di conformità.

- 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'unità immobiliare posta in Via Rigorini al Condominio "La Pergola" al Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15, è abitata dal sig. [REDACTED], senza titolo.

L'unità immobiliare posta in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, è in fase di ultimazione lavori, quindi vuota.

La villa posta in Via XX Settembre n. 9b al Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2 è abitata dal sig. [REDACTED] e famiglia.

- 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.

Le unità immobiliari poste in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, sono regolate da servitù attive e passive che fanno parte del Regolamento Condominiale.

L'accesso si pratica attraverso le porzioni di area di cui ai mappali 1530 e 1531, di proprietà della medesima, che, anche in conseguenza della già intervenuta alienazione in favore di terzi di unità immobiliari a parte del medesimo fabbricato, ed avendo, dunque, il mappale 1529 cessato di far interamente capo al medesimo proprietario dei mappali 1530 e 1531 stessi, devono intendersi gravate di servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 1529 del foglio 24 Catasto Terreni e di tutte le unità immobiliari sul medesimo costruite (qui in parte trasferite), venutasi a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 C.C. per destinazione del padre di famiglia.

Dette porzioni dovranno essere sempre lasciate libere e sgombrare e che sulle stesse non è consentita nemmeno la sosta di autoveicoli, come precisato nell'atto di vendita notaio Caroselli Emanuele in data 01.08.2023 Rep. Gen. 50436 Racc. 18465, trascritto a Novara in data 03/08/2023 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13218.

La villa posta in Via XX Settembre n. 9b al Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2 ha il diritto di passaggio sui mappali 1530 e 1531.

Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate 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.).

Le unità immobiliari poste in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, sono regolate da servitù attive e passive che fanno parte del Regolamento Condominiale.

L'accesso si pratica attraverso le porzioni di area di cui ai mappali 1530 e 1531, di proprietà della medesima, che, anche in conseguenza della già intervenuta alienazione in favore di terzi di unità immobiliari a parte del medesimo fabbricato, ed avendo, dunque, il mappale 1529 cessato di far interamente capo al medesimo proprietario dei mappali 1530 e 1531 stessi, devono intendersi gravate di servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 1529 del foglio 24 Catasto Terreni e di tutte le unità immobiliari sul medesimo costruite (qui in parte trasferite), venutasi a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 C.C. per destinazione del padre di famiglia.

Dette porzioni dovranno essere sempre lasciate libere e sgombre e che sulle stesse non è consentita nemmeno la sosta di autoveicoli, come precisato nell'atto di vendita notaio Caroselli Emanuele in data 01.08.2023 Rep. Gen. 50436 Racc. 18465.

La villa posta in Via XX Settembre n. 9b al Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2 ha il diritto di passaggio sui mappali 1530 e 1531.



Nel sopralluogo del 30.10.2025 (vedi allegato E) presso i tre immobili oggetto di esecuzione, confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale degli immobili e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Galliate sono:

Foglio 21 mapp. 705 -706 NCEU - Via Rigorini presso il Condominio La Pergola

Per l'appartamento non sono presenti difformità, mentre in tutto il piano seminterrato sono cambiate le disposizioni dei vari locali dello stabile, nello specifico la cantina, oggetto di esecuzione, individuata al sub. 15 non è correttamente rappresentata la finestra sul lato nord e la porta d'ingresso attualmente sul lato sud è rappresentata nel progetto sul lato est della stessa cantina.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

Per l'appartamento, le cantine e le autorimesse in Via XX Settembre 9A presso il Condominio "Residenza Apollo", non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle pratiche urbanistiche.

Si ricorda che i lavori di finitura non sono ancora stati completati.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

Per quanto riguarda la villa e gli accessori in Via XX Settembre 9B, sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle licenze edilizie:

- all'interno della villa al piano seminterrato è stata costruita una parete divisoria nel locale denominato cantina, inoltre lo stesso locale è stato soppalcato per la quasi totalità della superficie e a detto soppalco si accede dal locale ripostiglio del piano terra, mentre al primo piano sono stati costruiti dei gradini nella cabina armadio.
- Il basso fabbricato denominato come cantina 1, 2, 3, 4, con portico annesso, doveva essere collegato all'edificio principale da un passaggio coperto, tale collegamento non è stato realizzato, pertanto ti dovrà provvedere a tale opera. La cantina 2 è stata trasformata in un piccolo servizio igienico e la divisione tra





ASTE
GIUDIZIARIE

la cantina 3 e 4 non è stata realizzata. Le misure dei serramenti esterni sono leggermente diverse di pochi cm. rispetto a quanto in progetto.

- Esternamente nel retro del giardino lati nord ed est è stato costruito un serraglio per animali in parte con rete elettrosaldata e in parte con muratura in blocchi di cemento coperto da tettoia.

ASTE
GIUDIZIARIE

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate, le difformità dovranno essere così sanate:

- Condominio La Pergola di Via Rigorini, Foglio 21 mapp. 705-706, per quanto riguarda la difformità riscontrata nella cantina, non correttamente rappresentata, dovrà essere presentata una pratica in Comune per la "Corretta rappresentazione" che viene stimata in Euro 800,00 oltre IVA e Cassa professionale.
- Villa in Via XX Settembre 9b, Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2:
 - per la parete divisoria nel locale denominato cantina al piano seminterrato, e al primo piano i gradini nella cabina armadio, e le modifiche nei locali cantina 1, 2, 3, 4 è possibile presentare una SCIA in Sanatoria come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 5 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00.
 - Per quanto inerente il soppalco nel locale seminterrato, essendo la superficie soppalcata superiore a quanto prevedono le norme del Regolamento Edilizio del P.R.G.C. del Comune di Galliate, dovrà essere rimosso, come dovranno essere rimosse le coperture e le recinzioni dei serragli, in quanto anch'esse non rispettano le norme del Regolamento Edilizio del PRGC del Comune di Galliate.
 - Per quanto inerente il passaggio coperto non realizzato tra l'edificio principale e gli accessori denominati Cantina 1,2,3,4, dovrà essere realizzato, perché se non venisse realizzato, dovrà essere demolito l'intero fabbricato, in quanto non rispetterebbe più le norme del Regolamento Edilizio del PRGC del Comune di Galliate.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per le demolizioni sopra previste e il completamento del passaggio coperto si

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





ASTE
GIUDIZIARIE®

stima una spesa complessiva di € 10.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la SCIA si stima una spesa tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel sopralluogo del 30.10.2025 (vedi allegato E) presso i tre immobili oggetto di esecuzione è stata controllata la eventuale sussistenza di difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 21 mapp. 705 -706 NCEU

Per l'appartamento in Via Rigorini presso il Condominio La Pergola non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda la cantina sub. 15 non è presente la finestra sul lato nord e la porta di ingresso è leggermente spostata sul lato est. Tali modifiche non incidendo sulla rendita catastale, non hanno obbligo di denuncia di variazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

Per l'appartamento, le cantine e le autorimesse in Via XX Settembre 9A presso il Condominio "Residenza Apollo", non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale risulta essere errata l'indicazione della scala esterna dell'autorimessa al sub. 23, indicata ancora con il n. 22 (soppresso) anziché 23 numero corretto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

Per quanto riguarda la villa e gli accessori in Via XX Settembre 9B, sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali, in quanto l'accatastamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Novara è avvenuto in data 24/06/2020 con prot. NO0020732 e dopo allora sono state presentate pratiche edilizie presso il Comune di Galliate che hanno modificato sia le parti interne ed esterne della villa e del basso fabbricato Inoltre è stato aggiunto la costruzione di un ascensore esterno.

Si fa presente che in data 06.03.2026 è stata richiesta l'autorizzazione al Giudice dell'esecuzione e creditore procedente per l'effettuazione delle variazioni catastali, come sopra menzionate, e non avendo ottenuto, alla data della presente autorizzazione in merito si riporta sotto il costo di tale intervento.

Si stima una spesa complessiva per il rifacimento delle planimetrie catastali in circa € 2.500,00 oltre IVA e Cassa professionale.

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

a) Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. con sede a Sondrio, in Piazza Garibaldi n. 16, c.f. 00053810149, contro [REDACTED] quale debitore ipotecario per la quota di 1/1, e [REDACTED] quale debitore non datore, in forza di atto a firma del notaio Caroselli Emanuele del 20.03.2019 al n. Rep. 48102/16788, iscritto a Novara il 21.03.2019 ai nn. R.g. 4027 R.p. 513, per un'ipoteca di Euro 425.000,00 di cui capitale per Euro 250.000,00 al tasso di interesse annuo del 0,95%, interessi pari a Euro 125.000,00 e spese per Euro 50.000,00 per la durata di 19 anni e 6 mesi.

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Atto giudiziario derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, eseguito dal Tribunale di Novara, in data 10.06.2023 n. rep. 501, iscritto a Novara il 09.07.2024 ai nn. R.g. 10549 R.p. 1597, per un'ipoteca di Euro 160.000,00 di cui capitale per Euro 120.800,00.
- Atto giudiziario derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED], per la quota di 1/1,
contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1, eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 03.05.2025 n. rep. 1698, trascritto a Novara il 20.05.2025 ai nn. R.g. 7959 R.p. 6044, per un pignoramento fino all'occorrenza di Euro 138.895,09 oltre ad oneri, interessi e spese.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

Nel sopralluogo del 30.10.2025 (vedi allegato E) presso i tre immobili oggetto di esecuzione, confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale degli immobili e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Galliate sono:

Foglio 21 mapp. 705 -706 NCEU - Via Rigorini presso il Condominio La Pergola

Per l'appartamento non sono presenti difformità, mentre in tutto il piano seminterrato sono cambiate le disposizioni dei vari locali dello stabile, nello specifico la cantina, oggetto di esecuzione, individuata al sub. 15 non è correttamente rappresentata la finestra sul lato nord e la porta d'ingresso attualmente sul lato sud è rappresentata nel progetto sul lato est della stessa cantina.

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

Per l'appartamento, le cantine e le autorimesse in Via XX Settembre 9A presso il Condominio "Residenza Apollo", non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle pratiche urbanistiche.

Si ricorda che i lavori di finitura non sono ancora stati completati.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

Per quanto riguarda la villa e gli accessori in Via XX Settembre 9B, sussistono



difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle licenze edilizie:

- all'interno della villa al piano seminterrato è stata costruita una parete divisoria nel locale denominato cantina, inoltre lo stesso locale è stato soppalcato per la quasi totalità della superficie e a detto soppalco si accede dal locale ripostiglio del piano terra, mentre al primo piano sono stati costruiti dei gradini nella cabina armadio.
- Il basso fabbricato denominato come cantina 1, 2, 3, 4, con portico annesso, doveva essere collegato all'edificio principale da un passaggio coperto, tale collegamento non è stato realizzato, pertanto ti dovrà provvedere a tale opera. La cantina 2 è stata trasformata in un piccolo servizio igienico e la divisione tra la cantina 3 e 4 non è stata realizzata. Le misure dei serramenti esterni sono leggermente diverse di pochi cm. rispetto a quanto in progetto.
- Esternamente nel retro del giardino lati nord ed est è stato costruito un serraglio per animali in parte con rete elettrosaldata e in parte con muratura in blocchi di cemento coperto da tettoia.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate, le difformità dovranno essere così sanate:

- Condominio La Pergola di Via Rigorini, Foglio 21 mapp. 705-706, per quanto riguarda la difformità riscontrata nella cantina, non correttamente rappresentata, dovrà essere presentata una pratica in Comune per la "Corretta rappresentazione" che viene stimata in Euro 800,00 oltre IVA e Cassa professionale.
- Villa in Via XX Settembre 9b, Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2:
 - per la parete divisoria nel locale denominato cantina al piano seminterrato, e al primo piano i gradini nella cabina armadio, e le modifiche nei locali cantina 1, 2, 3, 4 è possibile presentare una SCIA in Sanatoria come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 5 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00.
 - Per quanto inerente il soppalco nel locale seminterrato, essendo la superficie soppalcata superiore a quanto prevedono le norme del Regolamento Edilizio del P.R.G.C. del Comune di Galliate, dovrà essere rimosso, come dovranno



ASTE
GIUDIZIARIE®

essere rimosse le coperture e le recinzioni dei serragli, in quanto anch'esse non rispettano le norme del Regolamento Edilizio del PRGC del Comune di Galliate.

- Per quanto inerente il passaggio coperto non realizzato tra l'edificio principale e gli accessori denominati Cantina 1,2,3,4, dovrà essere realizzato, perché se non venisse realizzato, dovrà essere demolito l'intero fabbricato, in quanto non rispetterebbe più le norme del Regolamento Edilizio del PRGC del Comune di Galliate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per le demolizioni sopra previste e il completamento del passaggio coperto si stima una spesa complessiva di € 10.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la SCIA si stima una spesa tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel sopralluogo del 30.10.2025 (vedi allegato E) presso i tre immobili oggetto di esecuzione è stata controllata la eventuale sussistenza di difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 21 mapp. 705 -706 NCEU

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'appartamento in Via Rigorini presso il Condominio La Pergola non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda la cantina sub. 15 non è presente la finestra sul lato nord e la porta di ingresso è leggermente spostata sul lato est. Tali modifiche non incidendo sulla rendita catastale, non hanno obbligo di denuncia di variazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

Per l'appartamento, le cantine e le autorimesse in Via XX Settembre 9A presso il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Condominio "Residenza Apollo", non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale risulta essere errata l'indicazione della scala esterna dell'autorimessa al sub. 23, indicata ancora con il n. 22 (soppresso) anziché 23 numero corretto.

Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2

Per quanto riguarda la villa e gli accessori in Via XX Settembre 9B, sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali, in quanto l'accatastamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di Novara è avvenuto in data 24/06/2020 con prot. NO0020732 e dopo allora sono state presentate pratiche edilizie presso il Comune di Galliate che hanno modificato sia le parti interne ed esterne della villa e del basso fabbricato Inoltre è stato aggiunto la costruzione di un ascensore esterno.

Si fa presente che in data 06.03.2026 è stata richiesta l'autorizzazione al Giudice dell'esecuzione e creditore procedente per l'effettuazione delle variazioni catastali, come sopra menzionate, e non avendo ottenuto, alla data della presente autorizzazione in merito si riporta sotto il costo di tale intervento.

Si stima una spesa complessiva per il rifacimento delle planimetrie catastali in circa € 2.500,00 oltre IVA e Cassa professionale.

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 posta in Via Rigorini al Condominio "La Pergola" al Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15, le spese fisse annue di gestione e manutenzione ammontano a Euro 3.171,97.

Per le unità immobiliari poste in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, a quanto riferito dall'amministratore condominiale, precisando che la gestione non è ancora completa, in quanto restano da avviare alcune manutenzioni e i consumi di acqua e gas, essendo variabili, potranno incidere in modo diverso a consuntivo, al momento le spese

condominiali annue, sulla base del preventivo dell'attuale gestione, ammontano a circa € 2.018,00.

La villa posta in Via XX Settembre n. 9b al Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1-2 non ha spese condominiali.

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

Per l'unità immobiliare posta in Via Rigorini al Condominio "La Pergola" al Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15, le spese straordinarie già deliberate ammontano a Euro 1.451,13.

Per le unità immobiliari poste in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, non sono state deliberate spese straordinarie.

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

Per l'unità immobiliare posta in Via Rigorini al Condominio "La Pergola" al Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a Euro 9.284,83.

Per le unità immobiliari poste in Via XX Settembre n. 9a al Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24, a quanto riferito dall'amministratore condominiale, gli arretrati scaduti e non versati risultano pari a € 560,00 per la gestione ordinaria ed € 985,46 per la gestione straordinaria chiusa e terminata riferita alla pratica legale in corso R.G. n. 2094/2024, quindi l'ammontare totale è pari a Euro 1.546,46.

4) *eventuali cause in corso*

- Condominio "Residenza Apollo", C.F. e P.IVA 94091670037, corrente in Galliate Via XX Settembre n. 9A, in persona dell'amministratrice [REDACTED], con studio in corso Roma n. 73 Trecate, rappresentato e difeso al ricorso per decreto ingiuntivo, dall'Avv. [REDACTED], in data 27.01.2026 per un importo pari a € 4.210,80 oltre interessi e spese.

- Condominio "La Pergola", C.F. 94018660038 sito in Galliate (NO), Via Rigolini 30, in persona del legale amministratore pro-tempore, [REDACTED], rappresentato e difeso al ricorso per decreto ingiuntivo N. R.G. 321/2026 in data 17.02.2026 dall'Avv. [REDACTED], per un importo pari a € 10.330,83 oltre interessi e spese.

- Causa R.G. n. 2094/2024 ricorrente Condominio Residenza Apollo/ Cella Bainotti/ Urbani contro [REDACTED]

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:

Per l'unità immobiliare posta in Via Rigolini al Condominio "La Pergola" al Foglio 21 mapp. 705 sub. 14-15

Dal 17.02.2023 alla data odierna:

- [REDACTED]
[REDACTED] con atto di acquisto a rogito notaio Emanuele Caroselli di Novara del 17 febbraio 2023 rep. 50211, debitamente registrato a trascritto a Novara in data 14 marzo 2023 ai nn. 4065/3072 da [REDACTED];

Dal 01.06.1977 al 17.02.2023:

- [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio Mario Barberi di Novara in data 1 giugno 1977, repertorio 259183, depositata agli atti del medesimo notaio con verbale in pari data, repertorio 259184, registrato a Novara in data 15 giugno 1977 al n. 3001 Vol. 399 e trascritta in data 29 giugno 1977 ai nn. 4755/3862.

Per le unità immobiliari poste in Via XX Settembre n. 9 a e b:

- Condominio "Residenza Apollo" al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 6-10-18-23-24

- Villa singola al mapp. 1532 sub. 1 - 2, edificati dopo l'acquisto dei terreni al foglio 24 mappale mappale 1437 (derivante, in forza di frazionamento in data 7 dicembre 2009 protocollo n. NO0303356, dal mappale 1281), mapp. 1529, 1530, 1531,1532, (mappali tutti derivanti, giusto tipo di frazionamento e tipo mappale approvati in data 9 febbraio 2018 Protocolli n. NO0008102 e n. NO0008103, dal mappale 1438).

Dal 23.12.2016 alla data odierna:

- [REDACTED]
[REDACTED] con atto di acquisto a rogito notaio Emanuele Caroselli in data 23.12.2016 rep. 46556 racc. 15668 registrato e trascritto a Novara in data 29 dicembre 2016 ai nn. 17579/12340 dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], relativamente al terreno posto al foglio 24 mappale 1437 (derivante, in forza di frazionamento in data 7 dicembre 2009 protocollo n. NO0303356, dal mappale 1281).

Dal 19.07.2005 al 23.12.2016:

- [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita in data 19 luglio 2005 n. 44148/12047 di repertorio Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, ivi registrato in data 21 luglio 2005 al N. 5921 e trascritto a Novara in data 21 luglio 2005 ai nn. 16009/8816, da [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro, l'appezzamento di terreno di cui all'allora mappale 1281.

Dal 13.03.2018 alla data odierna:

- [REDACTED]
[REDACTED] con atto di acquisto a rogito notaio Emanuele Caroselli in data 13 marzo 2018 rep. 47411, debitamente registrato e trascritto a Novara in data 15 marzo 2018 ai nn. 3820/2782 dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], relativamente mapp. 1529, 1530, 1531,1532, (mappali tutti derivanti, giusto tipo di frazionamento e tipo mappale approvati in data 9 febbraio 2018 Protocolli n. NO0008102 e n. NO0008103, dal mappale 1438).



ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 19.07.2005 al 13.03.2018:

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

con atto di compravendita in data 19 luglio 2005 n. 44148/12047 di repertorio Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, ivi registrato in data 21 luglio 2005 al N. 5921 e trascritto a Novara in data 21 luglio 2005 ai nn. 16009/8816, da

[REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai terreni ai mapp. 1529, 1530, 1531, 1532, (mappali tutti derivanti, giusto tipo di frazionamento e tipo mappale approvati in data 9 febbraio 2018 Protocolli n. NO0008102 e n. NO0008103, dal mappale 1438).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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: Galliate

Zona: SEMICENTRALE: VIE MAZZINI, XXV APRILE, AMADORE, MAGENTA, ALBERIO, VARALLINO, TRIESTE, GALVANI, ROMA, CAVOUR, ORELLI

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

Comune: Galliate

fascia/zona: SEMICENTRALE: VIE 20 MAZZINI, 20APRILE, AMADORE, M AGENTA, ALBERIO, VARALLINO, TRIESTE, GALVANI, ROMA, CAVOUR, ORELLI

Codice zona: C1

microzona catastale: 1

i valori indicati nel sito internet Requot.com:

Comune: Galliate

fascia/zona: SEMICENTRALE: VIE 20 MAZZINI, 20 APRILE, AMADORE, M
AGENTA, ALBERIO, VARALLINO, TRIESTE, GALVANI, ROMA, CAVOUR,
ORELLI

Codice zona: C1

LOTTO 1						
Condominio La Pergola, Via ing. Rigorini n. 30 Foglio 21 mapp. 705, sub. 14 e 15, mapp. 706 sub. 1						
Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Appartamento piano rialzato sub. 14	106	1	106	1/1	€ 900,00	€ 95.400,00
Balconi	16	0,3	4,8	1/1	€ 900,00	€ 4.320,00
Cantina piano s.i. sub. 15	8,8	0,5	4,4	1/1	€ 900,00	€ 3.960,00
Autorimessa piano terra sub. 1	16,5	0,5	8,25	1/1	€ 900,00	€ 7.425,00
	Valore Complessivo					€ 111.105,00
	- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:					-€ 22.221,00
	VALORE FINALE					€ 88.884,00

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità urbanistico edilizie, evidenziate nei precedenti punti 10) e 15) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita dell'immobile pignorato, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

- Spese per corretta rappresentazione : € 800,00

Totale spese da decurtare Euro 800,00

Valore di Vendita arrotondato: € 88.000,00



LOTTO 2						
Residenza Apollo Via XX Settembre n. 9A - Foglio 24 mapp. 1529, sub. 6-10-18						
Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Appartamento piano primo sub. 18	51,8	1	51,8	1/1	€ 1.200,00	€ 62.160,00
Balconi	6,8	0,3	2,04	1/1	€ 1.200,00	€ 2.448,00
Autorimessa piano interrato sub. 6	16	0,5	8	1/1	€ 1.200,00	€ 9.600,00
Cantina piano interrato sub. 10	7	0,5	3,5	1/1	€ 1.200,00	€ 4.200,00
Valore Complessivo						€ 78.408,00
- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:						-€ 15.681,60
VALORE FINALE						€ 62.726,40

Adeguamenti e correzioni della stima

Come evidenziato nei precedenti punti 10) e 15) non sono presenti difformità urbanistico edilizie da sanare.

Valore di Vendita arrotondato: € 62.700,00

LOTTO 3*Residenza Apollo Via XX Settembre n. 9A - Foglio 24 mapp. 1529, sub. 23*

Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Autorimessa piano interrato sub. 23	48	0,5	24	1/1	€ 1.200,00	€ 28.800,00
	Valore Complessivo					€ 28.800,00
	- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:					-€ 5.760,00
	VALORE FINALE					€ 23.040,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come evidenziato nei precedenti punti 10) e 15) non sono presenti difformità urbanistico edilizie da sanare.

Valore di Vendita arrotondato: € 23.000,00**LOTTO 4***Residenza Apollo Via XX Settembre n. 9A - Foglio 24 mapp. 1529, sub. 24*

Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Cantina piano interrato sub. 24	3	0,5	1,5	1/1	€ 1.200,00	€ 1.800,00
	Valore Complessivo					€ 1.800,00
	- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:					-€ 360,00
	VALORE FINALE					€ 1.440,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come evidenziato nei precedenti punti 10) e 15) non sono presenti difformità urbanistico edilizie da sanare.

Valore di Vendita arrotondato: € 1.400,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 5						
Residenza Apollo Via XX Settembre n. 9A - Foglio 24 mapp. 1529, sub. 14						
Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Area cortilizia Sub. 14	103	1	103	1/1	€ 30,00	€ 3.090,00
	Valore Complessivo					€ 3.090,00
	- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:					-€ 618,00
	VALORE FINALE					€ 2.472,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come evidenziato nei precedenti punti 10) e 15) non sono presenti difformità urbanistico edilizie da sanare.

Valore di Vendita arrotondato: € 2.400,00

LOTTO 6						
Villa unifamiliare - Via XX Settembre n. 9b - Foglio 24 mapp. 1532 sub. 1 - 2						
Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Villa principale piano terra e primo sub. 1	245	1	245	1/1	€ 1.500,00	€ 367.500,00
Balconi	12,5	0,3	3,75	1/1	€ 1.500,00	€ 5.625,00
Ascensore	8,2	0,5	4,1	1/1	€ 1.500,00	€ 6.150,00
Cantine 1,2,3,4 piano terra sub. 2	27,7	0,5	13,85	1/1	€ 1.500,00	€ 20.775,00
Portico bici	4,5	0,3	1,35	1/1	€ 1.500,00	€ 2.025,00
	Valore Complessivo					€ 402.075,00
	- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:					-€ 80.415,00
	VALORE FINALE					€ 321.660,00





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie, evidenziate nei precedenti punti 8), 10) e 15) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita dell'immobile pignorato, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

- Demolizione soppalco e completamento passaggio coperto: € 10.000,00
- Spese per SCIA in Sanatoria : € 2.000,00
- Pratica catastale di D.V.: € 2.500,00

Totale spese da decurtare Euro 14.500,00

Valore di Vendita arrotondato: € 307.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo Finale dei Lotti in Vendita

LOTTO 1	Valore	Euro 88.000,00
LOTTO 2	Valore	Euro 62.700,00
LOTTO 3	Valore	Euro 23.000,00
LOTTO 4	Valore	Euro 1.400,00
LOTTO 5	Valore	Euro 2.400,00
LOTTO 6	Valore	Euro 307.000,00



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. A1, A2, A3)
- Estratto di mappa N.C.T. (all. B1 - B2)
- Visure catastali (all. C1-C2-C3-C4)
- Planimetrie catastali (all. da D1 a D10)
- Verbale di sopralluogo (all. E)
- Pratiche Comunali (all. da F1 a F19)
- APE (all. G1, G2)
- DI.CO. (all. da H1 a H6)

Comignago, 18.05.2026


IL PERITO

Geom. Alberto Tosi