

Beni in Pombia (NO) – Via [REDACTED] 3
Lotto 1
Abitazione con Cantina e Garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fgl. [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e Sub. [REDACTED].

Piena Proprietà di un'abitazione con garage e cantina.
 Agli immobili si accede, dalla pubblica via, dall'ingresso carraio.

L'abitazione è composta da:

- Un villetta a 2 piani fuori terra oltre ad un garage, cantina e sottotetto.

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici catastali:

Locale	Superficie mq.	Superficie lorda mq.
Abitazione	218,05 x 1.00	218,05
Sottotetto non abitabile	106,00 x 0.35	37,10
Cantina	10.00 x 0.25	2,50
Portico	45,00 x 0.33	14,85
Terrazzo	45,00 x 0.50	22,50
TOTALE		295,00
Garage		40,00

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI POMBIA (Cod. G809)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] categoria A/7, classe 2, consistenza vani 9,5, Superficie catastale mq. 235, escluso aree scoperte mq. 222, rendita Euro 1.054,86;

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 40, Superficie catastale mq. [REDACTED], rendita Euro 90,90;

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI POMBIA (Cod. G809)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], ente urbano con superficie di mq. 2.370;

Gli immobili risultano attualmente intestati ai Sigg.:

-) [REDACTED] prop. ½;
-) [REDACTED] prop. ½.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario:Part. 457, 386, strada comunale, 368, 457 e 321.**1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:**

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si è accertata la conformità.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo agli esecutati.

N.B.:

[REDACTED] E' DECEDUTO [REDACTED] ED IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI ESEGUITO NEI CONFRONTI DELLA SUA EREDITA' GIACENTE IN PERSONA DEL CURATORE [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona: zona SEMIPERIFERICA di POMBIA: SUFFICIENTE vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), sportivi (campi sportivi).

3. STATO DI POSSESSO:

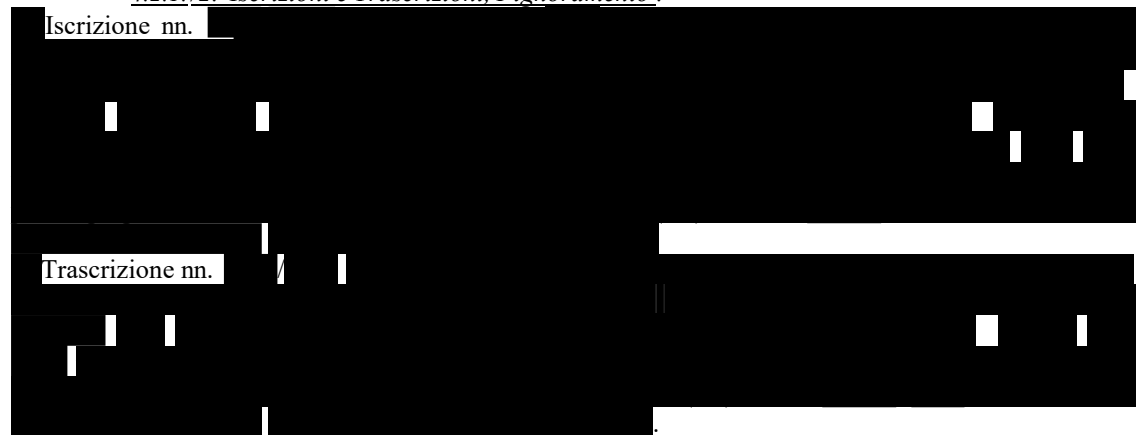
Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi.
L'accesso è avvenuto a seguito di fissazione della data di sopralluogo tramite IVG con l'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

<u>4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	Nessuna
<u>4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	Nessuna
<u>4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:</u>	Nessuno
<u>4.1.4. Altre limitazioni d'uso:</u>	Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento:



4.2.3. Altri interventi giudiziali:
-) Nessuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di POMBIA risulta che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie n. █ del 06/06/███ per ampliamento abitazione, con abitabilità rilasciata in data 09/██/███ (Unica presente agli atti).
- Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie n. █ del 11/██/███ per costruzione garage e ripostiglio.
- Concessione di Costruzione n. █ del 14/██/███ per ristrutturazione fabbricato esistente.
- Concessione di Costruzione n. █ del 05/██/███ per variante alla precedente concessione.
- Concessione Edilizia n. █ del 30/██/███ per formazione nuovo muro di contenimento e riposizionamento del cancello carraio.
- Permesso di Costruire n. █/07 del 02/██/███ per rifacimento tetto.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Il garage ed il ripostiglio presentano delle difformità rispetto al disegno presente agli atti consistenti in un diverso posizionamento della finestra del garage ed alla presenza di una porta di collegamento tra il garage ed il ripostiglio adiacente. Inoltre non è presente nessuna pratica di trasformazione della copertura del garage in terrazzo né della relativa scala di accesso.

Per quanto riguarda l'abitazione in nessuna pratica compare la cantina; se ne desume l'esistenza perché a piano terra è rappresentata la scala di accesso al piano interrato ed è presente sulle planimetrie catastali. Dal raffronto tra la prima e la seconda pratica si evince che non è stata rappresentata la chiusura della porta a piano terra che dall'antibagno portava alla zona della scala esterna di accesso alla cantina. Non sono stati realizzati gli abbaini sulla copertura rappresentati nei disegni della seconda pratica edilizia e rappresentati anche sulla successiva variante. Non vi è traccia di alcun permesso per la costruzione della piscina, né per la costruzione della tettoia eretta su area retrostante all'abitazione.

Il PRGC riporta il vincolo paesaggistico della cosiddetta "Galassino" e potrebbero sorgere delle problematiche per sanare le difformità riguardanti piscina, tettoia e terrazzo su copertura garage che potrebbero anche significare, in caso di diniego della paesaggistica, il dover ripristinare lo stato dei luoghi a quello concesso il che comporterebbe il dover eseguire una variazione catastale.

A seguito degli ulteriori approfondimenti, richiesti per meglio specificare i costi, si è preso appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia e si è effettuato nuovo sopralluogo in loco; si è ora in grado di meglio specificare i passaggi necessari per rendere gli immobili conformi alla normativa Edilizia, urbanistica e catastale:

- Sanatoria Piscina: Sanzione per pratica Paesaggistica € 1.200,00; sanzione per sanatoria edilizia € 4.000,00, comprendente sanatoria piscina e le altre difformità sopraccitate; spese per demolire le 2 tettoie abusive che non possono essere sanate, rimozione scala di accesso alla copertura del garage € 4.800,00 (circa 42 mq.); spese tecniche per la pratica paesaggistica, per la successiva pratica di sanatoria e per la demolizione delle 2 tettoie abusive e della scala di accesso alla copertura del garage € 10.000,00.

I costi necessari per conformare gli immobili risultano in totale € 20.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :	0,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :	0,00
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	n.d.
Millesimi di proprietà: ///	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di Novara in data 29 [REDACTED] di repertorio, trascritto a Novara il 29 [REDACTED] ai numeri [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED]

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di POMBIA, pongono le unità immobiliari in AREA PRE-PARCO di cui all'art. 40 del PRGC.

7.2 Superfici immobili:

TOTALE LOTTO 1 = € 222.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (222.500,00 x 20%) = € 44.500,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale = € 20.000,00

TOTALE = € 64.500,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente:

€ 222.500,00 – 64.500,00 = € 158.000,00

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 18 novembre 2025

IL C.T.U.

Geom. Carlo A. Monferrini



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Carlo A. Monferrini", written over the bottom portion of the professional stamp.