



ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 136/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. MAURO DEJANA
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1126
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. CTU 73
C.F. DJNMRA62E19G478P- P.Iva 01320470030*

*con studio in Novara - VIA EDOARDO CHINOTTO 25 telefono: 0321494604
email: dejana_ing@inwind.it pec: mauro.dejana@ingpec.eu*



1 Premesse

1.1 Verifica della documentazione presente nel fascicolo

Nel fascicolo è presente la documentazione per procedere con la perizia tra cui la certificazione notarile e/o la documentazione ipo-catastale.

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

I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, piano, dati catastali e confini) hanno consentito l'individuazione dell'immobile in modo corretto.

LOTTO UNICO

2 Descrizione sommaria della zona

2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Pombia (NO) in Via Mergozzo 9/D nella zona centrale B1 a carattere esclusivamente residenziale. La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Figura 1 - Vista area



3 Contesto urbanistico

3.1 Estratto del piano regolatore generale



Figura 2 - Estratto della tavola del Piano Regolatore generale

AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE

Figura 3 - Legenda

Norme tecniche ed indici urbanistici relativi al lotto (PRG Comune di Pombia) :

ART. 34 - AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell'art.24 primo comma della L.R. 56/77, con riferimento particolare alla Tavola 1:750 ; tali aree sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere ambientale e documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sostanzialmente tale classificazione è riconducibile ai "nuclei di antica formazione" identificabili con tessuti urbani organizzati in isolati, densamente edificati, morfologicamente caratterizzati, all'interno dei quali sono anche presenti tipologie apprezzabili dal punto di vista dell'impianto planimetrico, dello schema morfologico di facciata, dell'utilizzo di materiali di pregio.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono definite e considerate zone di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 457/78.

L'intervento in tali aree è finalizzato alla valorizzazione degli elementi storico-ambientali esistenti con il

recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree.

A norma dell'art.24 della L.R. 56/77 lo specifico allegato planimetrico di Piano, indica gli interventi ammessi per ogni singolo edificio e/o area; a norma dell'art.17, settimo comma, della L.R. 56/77, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, tali interventi possono essere modificati, totalmente o parzialmente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, senza costituire variante al P.R.G.I. e qualora non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate a pubblici servizi, ai sensi dell'art.17, sesto comma, della L.R.56/77 e s.m.i..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano, sono possibili con DIA o permesso di costruire.

Nelle aree ambientali e documentarie i Comuni possono formare od i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art.30 della legge 5/8/78 n.457 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, le cui previsioni progettuali, a seguito delle analisi e verifiche necessarie e dei pareri obbligatori e vincolanti della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, di cui all'ultimo comma dell'art.40 della L.R. 56/77, e previa variante al P.R.G.I., possono modificare ed integrare, quantitativamente e qualitativamente, gli interventi ammessi con semplice permesso di costruire.

La classificazione degli immobili con riferimento ai tipi d'intervento consentiti è la seguente:

- A) edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati od in formazione continua) per i quali si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo;
- B) edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale; a tale categoria vengono assimilati anche gli edifici non facenti parte di nessuna delle categorie di intervento indicate in legenda delle cartografie;
- C) edifici aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi o le cui condizioni edilizie statiche ed igieniche non ne consentano il recupero. Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia anche con il recupero di superfici o volumi esistenti destinati ad usi diversi, la demolizione e la ricostruzione con caratteristiche tipologico-formali aderenti al contesto ambientale, con l'obbligo di allineamenti planivolumetrici per quelli in cortina;
- D) edifici a destinazione d'uso residenziale caratterizzati da elementi tipici a livello formale, che richiedono interventi di ricomposizione funzionale degli alloggi anche con ampliamenti volumetrici; - rustici o casseri od altri edifici a destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale di superfici o volumi a destinazione diversa con gli incrementi volumetrici necessari anche per l'adeguamento delle altezze interne. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici sono consentiti nel rispetto dei materiali e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale;
- E) rustici, casseri od altri edifici a destinazione d'uso residenziale e non, che costituiscano causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale. Per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale non è consentita alcuna operazione che non tenda alla demolizione. Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, in assenza di Piano di Recupero, sono consentite esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- F) edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione od il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto; Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1/6/1939 n.1089, gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto dei vincoli specifici di ogni edificio e previo parere favorevole della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie A), E) ed F) sono ammessi contenuti ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni :

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt. 2,70 per quelli inferiori a mt. 2,50 e comunque con una sopraelevazione complessiva non superiore a mt. 1,50; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero dell'eventuale sottotetto non abitabile, evitando sopraelevazioni;
- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto, con la stessa profondità del corpo di fabbrica

principale. Per tali interventi non è consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.

L'ampliamento per la formazione di servizi igienici non è consentito se occupa la superficie, anche privata, di corti godute collettivamente; non può superare i mq. 25 utili complessivi di superficie di pavimento, compresa l'area di disimpegno; può essere realizzato a distanza da pareti finestrate antistanti non inferiore a quelle preesistenti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole. Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso.

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi. I serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie.

Non sono ammessi rivestimenti plastici né piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra chiara, a piano sega o martellinata, purchè non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 0,70 .

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

Le insegne pubblicitarie sono ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon. Le serrande di chiusura debbono essere tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

4 Identificazione dei beni oggetto di vendita

L'edificio oggetto della presente perizia è ubicato nel **Comune di Pombia (NO)** in **Via Mergozzo, 9/D** nel compendio del fabbricato eretto sull'area distinta al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 4 mappale 150. I beni sono identificati al NCEU nel Comune di Pombia (NO) al

- [REDACTED]
[REDACTED].

Intero edificio disposto su 3 piani (terra, primo e sottotetto) con annesso rustico e cortile di proprietà composto da:

- PIANO TERRA : cucina, soggiorno, scala, bagno con accesso dal cortile, portico e cantina ;
- PIANO PRIMO : due camere da letto con accesso da ballatoio, scala, legnaia non accessibile con scala fissa:
- PIANO SOTTOTETTO : due locali soffitte con accesso da ballatoio.

L'unità immobiliare con tutte le pertinenze si sviluppa su una superficie lorda di mq 286,18 a cui corrisponde una superficie commerciale, **tenendo conto dei coefficienti di ponderazione, di mq. 140,66** . Coerenze del lotto di pertinenza:

- a nord → altra proprietà (mapp. 274) ;
- a est → Via Mergozzo ;
- a sud → altra proprietà (mapp. 167) ;
- a ovest → altra proprietà (mapp. 397) .



5 Stato di possesso

L'immobile risulta essere di proprietà per la quota di 1000/1000mi di:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, [REDACTED] l'immobile oggetto del procedimento esecutivo risultava **OCCUPATO** dall'esecutato.

2 Vincoli ed oneri giuridici

2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- o Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- o Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- o Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno
- o Difformità urbanistico - edilizia: --
- o Difformità catastale: --

2.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

2.2.1 Iscrizioni ipotecarie

[REDACTED]

2.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

[REDACTED]



3 Giudizio di conformità

3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Poiché agli atti presenti allo sportello unico dell'edilizia non risulta nessuna autorizzazione edilizia successiva alla data del 1 settembre 1967 (c.d. legge Ponte - L. 765/1967) **non è possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistico - edilizia.**

3.2 Giudizio di conformità catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22 aprile 2025 l'unità immobiliare risulta **corrispondente con la planimetria catastale** ; in assenza di confronto con la documentazione urbanistico-edilizia **non è possibile esprimere il giudizio di conformità catastale.**

4 Pratiche edilizie

In data 14/04/2025 è stato richiesto l'accesso agli atti presso lo sportello unico telematico dell'edilizia del Comune di Pombia (NO) . A seguito di telefonata del tecnico comunale è risultato che **agli atti non è presente nessuna atto autorizzativo edilizio successivo alla data del 1 settembre 1967** (c.d. legge Ponte - L. 765/1967).

5 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

Proprietario attuale :

o [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari precedenti:

DAL 30/06/1987 (data impianto meccanografico) AL 12/12/1991:

[REDACTED]
o [REDACTED]
[REDACTED]

6 Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna informazione aggiuntiva.

7 Descrizione dei beni oggetto di vendita

Unità immobiliare in Via Mergozzo, 9/D - Pombia (NO). L'unità è identificata al catasto NCEU nel comune di Romentino (NO) al Foglio 4 mappale 150, [REDACTED]

PIANO TERRA				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SOGGIORNO	Sup. reale lorda	25,58	1,00	25,58
CUCINA	Sup. reale lorda	28,54	1,00	28,54
BAGNO ESTERNO	Sup. reale lorda	6,52	0,70	4,56
VANO SCALE	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
PORTICO	Sup. reale lorda	14,98	0,10	1,50
CANTINA	Sup. reale lorda	25,91	0,20	5,18
Superficie reale lorda totale		107,53		66,56

PIANO PRIMO				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CAMERA 1	Sup. reale lorda	28,55	1,00	28,55
CAMERA 2	Sup. reale lorda	25,59	1,00	25,59
VANO SCALE	Sup. reale lorda	6,91	0,20	1,38
BALLATOIO	Sup. reale lorda	7,82	0,20	1,56
LEGNAIA	Sup. reale lorda	40,92	0,10	4,09
Superficie reale lorda totale		109,79		61,18

PIANO SOTTOTETTO				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SOFFITTA 1	Sup. reale lorda	28,55	0,20	5,71
SOFFITTA 2	Sup. reale lorda	25,59	0,20	5,12
SCALE	Sup. reale lorda	6,13	0,20	1,23
BALLATOIO	Sup. reale lorda	8,59	0,10	0,86
Superficie reale lorda totale		68,86		12,91

UNITÀ RESIDENZIALE : Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in laterizio pieno intonacato ; condizioni: scarse
<i>Strutture orizzontali:</i>	materiale : solette in laterocemento intonacate ; condizioni : sufficienti
<i>Scale:</i>	Scala : struttura con gradini in pietra grezza ; condizioni : sufficienti
<i>Ballatoio piano primo :</i>	materiale : mensole in pietra con soletta in c.a , ringhiera in ferro , condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, vetri singoli, condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di graniglia ; condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale : ghiaia mista ; condizioni: scarse

<i>Rivestimento pareti</i>	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: sufficienti
<i>Sanitari</i>	Materiale : ceramica bianca , condizioni : sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: nessuno , condizioni: scarse
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse
<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	ubicazione : cucina ; tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano; condizioni: sufficienti
<i>Termico:</i>	tipologia: localizzato , alimentazione: legna, diffusori: stufa; condizioni: non a norma

CANTINA, LEGNAIA E SOFFITTE : Caratteristiche descrittive	
Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in laterizio pieno intonacato ; condizioni: scarse
<i>Strutture orizzontali:</i>	materiale : volte in mattoni non intonacate
<i>Copertura :</i>	materiale : struttura in legno , manto di copertura in laterizio ; condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Murature esterne</i>	materiale: muratura in laterizio pieno intonacato ; condizioni: scarse
<i>Pavimentazione Interna:</i>	materiale: battuto di cemento , condizioni : scarse
<i>Portoncino di ingresso</i>	tipologia: a battente, materiale: legno , condizioni : scarse

8 Stima del valore di mercato degli immobili

8.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di Pombia (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona B1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha inizialmente preso come riferimento il valore minimo riportato sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari ; considerati i parametri sopra indicati e le successive fonti di informazione, visto lo stato generale dell'immobile, si è adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **650,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di POMBIA, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di POMBIA.

8.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti a seguito dell'applicazione del coefficiente di ponderazione.

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
SOGGIORNO	Sup. equivalente	25,58	650,00 €	16.627,00 €
CUCINA	Sup. equivalente	28,54	650,00 €	18.551,00 €
BAGNO ESTERNO	Sup. equivalente	4,56	650,00 €	2.967,00 €
VANO SCALE	Sup. equivalente	1,20	650,00 €	780,00 €
PORTICO	Sup. equivalente	1,50	650,00 €	974,00 €
CANTINA	Sup. equivalente	5,18	650,00 €	3.368,00 €
Superficie equivalente totale PIANO TERRA		66,56		43.267,00 €

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
CAMERA 1	Sup. equivalente	28,55	650,00 €	18.558,00 €
CAMERA 2	Sup. equivalente	25,59	650,00 €	16.634,00 €
VANO SCALE	Sup. equivalente	1,38	650,00 €	898,00 €
BALLATOIO	Sup. equivalente	1,56	650,00 €	1.017,00 €
LEGNAIA	Sup. equivalente	4,09	650,00 €	2.660,00 €
Superficie equivalente totale PIANO PRIMO		61,18		39.767,00 €

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
SOFFITTA 1	Sup. equivalente	5,71	650,00 €	3.712,00 €
SOFFITTA 2	Sup. equivalente	5,12	650,00 €	3.327,00 €
SCALE	Sup. equivalente	1,23	650,00 €	797,00 €
BALLATOIO	Sup. equivalente	0,86	650,00 €	558,00 €
Superficie equivalente totale PIANO SOTTOTETTO		12,91		8.394,00 €

RIEPILOGO			
Corpo	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
A	Unità immobiliare + cantine, legnaia e soffitta	140,66	91.428,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita	18.286,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00 €
Spese condominiali (ipotizzate su un biennio)	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	0,00 €
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	0,00 €

9 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	73.142,00 €
--	--------------------

Novara, 16 luglio 2025

Il tecnico incaricato
Dejana Ing. Mauro