

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Procedimento concorsuale

contro

Data Deposito 24 Aprile 2026

Procedimento concorsuale n° 68/2025

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti

ELABORATO PERITALE

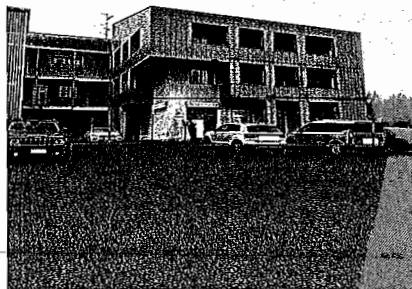
*Tecnico incaricato: geometra Maurizio Grigatti
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1966
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 172
codice fiscale GRGMRZ62M07F952Y – partita IVA 01105610032
con studio in Novara Via Antonelli 9
telefono e fax : 0321-627652
e-mail: studiogrigatti@gmail.com*

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti
Perito: geometra Maurizio Grigatti

**Beni in Pombia Via 1 Maggio , 14 (negozio abbigliamento bambini)
Lotto 1
ESERCIZIO COMMERCIALE IN EDIFICIO POLIFUNZIONALE MULTIPIANO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A.



Foglio 1 mappale 387 sub. 58

Negozi al piano terra 1ft

Vista frontale da strada/parcheggio
(Via 1 Maggio , 14)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) Via 1 Maggio 14 , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 58 - Composto da unico vano zona vendita-accoglienza-cassa con diverse vetrine , retro/deposito e servizio igienico . Detto negozio è raggiungibile da accesso pedonale tramite area/parcheggio condominiale comune passando dalla Via 1 Maggio . L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 242,50** circa e calpestabile di **mq. 220,00** circa -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a I con sede in codice fisca. ,
per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 58 , categoria C1 , classe 4 , consistenza mq. 204 , rendita euro 2.939,47 e superficie catastale di mq. 224

Coerenze negozio in contorno : area condominiale comune (laterale nord) , parcheggio condominiale comune (frontale ingresso - est) , area condominiale comune e altro negozio (laterale - sud) , area condominiale comune (posteriore - ovest)

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione (certificazione notarile ipo-catastale e estratto di mappa) alla quale si è aggiunta copia delle schede catastali e aggiornamento delle varie visure . Da segnalare leggere difformità/incongruenze nelle indicazioni dei numeri civici e dei nominativi delle vie/piazze .

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

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione catastale attuale dell'unità immobiliare descritta e quelle contenute nel pignoramento .

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

NEGOZIO IN CONDOMINIO (Abbigliamento) AL PIANO TERRA (1 ° FT)

Caratteristiche zona L'immobile si trova in una zona periferica , in aderenza alla SS 32 per il Lago Maggiore. . Il tutto in prossimità delle principali vie di collegamento con i laghi (Maggiore e Orta) e l'Hinterland Milanese e Novarese .

Beni in Pombia Piazza della Repubblica , 2 (Bar)

Lotto 2

ESERCIZIO COMMERCIALE IN EDIFICIO POLIFUNZIONALE MULTIPIANO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

B.



Foglio 1 mappale 387 sub. 64

Bar al piano terra 1ft

Vista frontale da piazza/parcheggio)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) Piazza della Repubblica 2 , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 64 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Composto da più vani : ingresso , sala somministrazione , retro negozio/preparazione vivande , servizio igienico personale , servizio igienico clientela e locale deposito . Detto Bar è raggiungibile , oltre che dal parcheggio frontale (lato sud) , da accesso pedonale tramite gradini che completano dislivello dalla piazza Repubblica .

L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 104,00 circa e calpestabile di mq. 90,00 circa -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a con sede
per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 64 , categoria C1 , classe 4 , consistenza mq. 73 , rendita euro 1.051,87 e superficie catastale di mq. 86

Coerenze Bar in contorno : ingresso da area condominiale comune su parcheggio Piazza della Repubblica (frontale sud) , area condominiale comune (lato ovest) , altre unità immobiliari (lato nord) e altra unità immobiliare (lato est)

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione (certificazione notarile ipo-catastale e estratto di mappa) alla quale si è aggiunta copia delle schede catastali e aggiornamento delle varie visure . Da segnalare leggere difformità/incongruenze nelle indicazioni dei numeri civici e dei nominativi delle vie/piazze .

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

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione catastale attuale dell'unità immobiliare descritta e quelle contenute nel pignoramento .

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

NEGOZIO IN CONDOMINIO (Bar) AL PIANO TERRA (1 ° FT)

Caratteristiche zona L'immobile si trova in una zona periferica , in aderenza alla SS 32 per il Lago Maggiore. . Il tutto in prossimità delle principali vie di collegamento con i laghi (Maggiore e Orta) e l'Hinterland Milanese e Novarese .

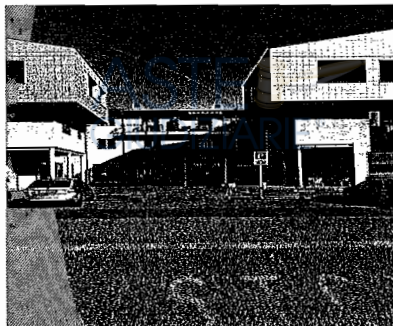
**Beni in Pombia Piazza della Repubblica , snc (Lavanderia)
Lotto 3**

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti
Perito: geometra Maurizio Grigatti

ESERCIZIO COMMERCIALE IN EDIFICIO POLIFUNZIONALE MULTIPIANO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

C.



Foglio 1 mappale 387 sub. 19

Lavanderia al piano terra 1ft

Vista frontale da piazza/parcheggio)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) Piazza della Repubblica snc , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 19- Composto da unico vano vano e retro negozio con vano macchine e servizio igienico personale . Detta Lavanderia automatica è raggiungibile , oltre che dal parcheggio frontale (lato sud) , da accesso pedonale tramite gradini che completano dislivello dalla piazza Repubblica .

L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 70,00** circa e calpestabile di **mq. 63,00** circa -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a con sede in .

per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 19 , categoria C1 , classe 3 , consistenza mq. 66 , rendita euro 814,66 e superficie catastale di mq. 70

Coerenze Lavanderia in contorno : ingresso da area condominiale comune su parcheggio Piazza della Repubblica (frontale sud) , altra unità immobiliare di cui al sub. 59 (lato ovest) , mappale 410 (lato nord) e altra unità immobiliare di cui al sub 20 e di proprie (lato est)

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione (certificazione notarile catastale e estratto di mappa) alla quale si è aggiunta copia delle schede catastali e aggiornamento delle varie visure . Da segnalare leggere difformità/incongruenze nelle indicazioni dei numeri civici e dei nominativi delle vie/piazze .

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

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione catastale attuale dell'unità immobiliare descritta e quelle contenute nel pignoramento .

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

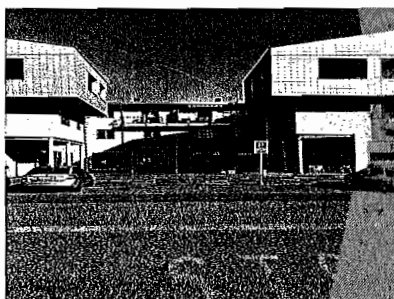
NEGOZIO IN CONDOMINIO (Lavanderia automatica) AL PIANO TERRA (1 ° FT)

Caratteristiche zona L'immobile si trova in una zona periferica , in aderenza alla SS 32 per il Lago Maggiore. Il tutto in prossimità delle principali vie di collegamento con i laghi (Maggiore e Orta) e l'Hinterland Milanese e Novarese .

Beni in Pombia Piazza della Repubblica , 6 ()
Lotto 4
ESERCIZIO COMMERCIALE IN EDIFICIO POLIFUNZIONALE MULTIPIANO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

D.



Foglio 1 mappale 387 sub. 20

Negozi/Uffici al piano terra 1ft

Vista frontale da piazza/parcheggio)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negozio (ex ufficio)** al piano terra in Pombia (NO) Piazza della Repubblica 6 , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 20 - Composto da più vani : ingresso , vano intermedio e retro con servizio igienico personale , servizio igienico . Detto Negozio è raggiungibile , oltre che dal parcheggio frontale (lato sud) , da accesso pedonale tramite gradini che completano dislivello dalla piazza Repubblica . Al momento è utilizzato come ufficio I

L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 72,00** circa e calpestabile di **mq. 65,00** circa -

Identificato al catasto fabbricati:

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti
Perito: geometra Maurizio Grigatti

intestato a r con sede in .

per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 20 , categoria C1 , classe 3 , consistenza mq. 66 ,
rendita euro 814,66 e superficie catastale di mq. 72

Coerenze Negozio () in contorno : ingresso da area condominiale
comune su parcheggio Piazza della Repubblica (frontale sud) , altra unità
immobiliare di cui al sub. 21 (lato est) , mappale 410 (lato nord) e altra unità
immobiliare di cui al sub 19 e di proprietà (lato est)

Per corrispondenza gli immobili eseguiti (A + B + C + D) insistono sul mappale 387
NCT del foglio 1 di Novara come ENTE URBANO di mq. 1366 complessivi –

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle
parti comuni del fabbricato .

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione (certificazione catastale e estratto di
mappa) alla quale si è aggiunta copia delle schede catastali e aggiornamento delle varie visure
. Da segnalare leggere difformità/incongruenze nelle indicazioni dei numeri civici e dei
nominativi delle vie/piazze .

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

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione catastale attuale dell'unità
immobiliare descritta e quelle contenute nel pignoramento .

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si
procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

NEGOZIO IN CONDOMINIO () AL PIANO TERRA (1 ° FT)

Caratteristiche zona L'immobile si trova in una zona periferica , in aderenza alla SS 32 per
il Lago Maggiore. Il tutto in prossimità delle principali vie di
collegamento con i laghi (Maggiore e Orta) e l'Hinterland Milanese
e Novarese .

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risultano locate a terzi . Previa missiva da parte
IVG , Il custode () , fissava il sopralluogo per gli accertamenti di rito . In data
18 Dicembre 2025 alle ore 9,30 , alla presenza dello stesso e del sottoscritto con personale
di studio , accedevo agli immobili eseguiti (Bar e Negozio di Abbigliamento) ed

effettuavo il rilievo e visionavo , alla presenza de (IVG) , i locali interessati (vedi verbali) .

Alla Lavanderia ed all'ex ufficio accedevo successivamente in data 24/3/2026 (vedi verbali)

Il negozio di abbigliamento (sub. 58) è occupato dal Sig (commerciante residente in Pombia) che ha prodotto regolare contratto di affitto (vedi allegato - durata 6 + 6 decorrenza 1/10/2022 termine 30/9/2028)

Il Bar (sub. 64) è occupato dalla S residente in Pombia) che ha prodotto regolare contratto di affitto (vedi allegato – durata 6 + 6 decorrenza 1/9/2022 termine 31/8/2028)

La lavanderia automatica (sub. 19) è occupata dal : (in capo alla con sede in Divignano) che ha prodotto regolare contratto di affitto (vedi allegato – durata 6 + 6 decorrenza 1/9/2022 termine 31/8/2028)

Gli ex uffici dell: (sub. 20) sono occupati dal S. , nella sua qualità di amministratore unico della società fallita e proprietaria degli altri tre immobili individuati/descritti e stimati (sub. 19-58-64)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni

nessuna

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto in data 29/5/2023 ai nn. 8548/6382
in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara e notificato
in data 22/4/2023 , rep. n. 1164 , a favore di con sede in
e contro la società
con sede per il diritto di proprietà
sui beni esecutati (sub 58 e 64) .

Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/6/2025 ai nn. 10478/7950
in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara e notificato
in data 4/6/2025 , rep. n. 1830 , a favore di _____ on sede in _____
e contro la società _____
per il diritto di proprietà
sui beni esecutati (sub 58 e 64) .

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritto in data 12/1/2026 ai nn. 175/233 in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara e notificato in data 18/12/2025 , rep. n. 96/25 , a favore di MASSA CREDITORI e contro la società _____ con sede _____ , per il diritto di proprietà sui beni esecutati (sub 58 – 64 – 19 - 20) .

4.2.3 Altre trascrizioni

Non figurano altre trascrizioni sui beni oggetto d'esecuzione . La presente situazione è aggiornata al 20/1/2026 e 17/3/26 .

L'ipoteca nascente dall'atto originario , stipulato a garanzia del contratto di mutuo a favore di _____ (rep. 28018 racc. n. 10959 del 7/1/2009) non è più attiva e gravante sulle unità immobiliari in Capo :

4.2.4 Altre limitazioni d'uso/osservazioni

E' stata segnalata la sospensione stacco dei servizi condominiali – Attualmente il negozio (sub. 58) ed il Bar (sub. 64) sono scaldati/raffreddati con stufa a pellet e con pompe di calore messe dagli inquilini . Anche il sub. 19 e 20 sono privi sia di riscaldamento che raffrescamento .

E' stata inoltre rilevata nel Bar (sub. 64) la presenza di scala che porta al piano primo e dà accesso ad altra proprietà costituendo , di fatto , servitù inibente al corretto utilizzo dell'unità esecutata . Il problema al momento è stato risolto affittando il piano superiore alla titolare del Bar . Ho comunque indicato pristino stato ed eliminazione di tale scala con conseguenze che andranno valutate nel caso non si trovi altro accesso per l'unità soprastante .

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia

L'edificio (contenente le due unità esegutate) risulta essere stato edificato successivamente al 1967 . meglio specificate al successivo punto 7 .

All'interno dell'unità eseguita sono state rilevate le seguenti difformità :

Per sub. 58 (negozio abbigliamento bambini) : Diversa distribuzione spazi interni in corrispondenza degli ambienti a ridosso dello spogliatoio/servizio-igienico . In questa zona sono state realizzate tramezzature con lo scopo di ricavare un locale deposito e uno spazio riservato per il personale , separando queste funzioni dall'esposizione principale .

Per sub. 58

Le difformità individuate sono regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) . Spese previste per la pratica comunale € . 2.000,00 (diritti – oneri + competenze) .

Per sub. 64 (Bar) : ampliamento del perimetro autorizzato , in corrispondenza del confine nord , ove è stato annesso un locale uso deposito e ricavato ingresso di servizio . Formazione di scala interna di collegamento con altra unità al piano superiore (primo) e con altro locale non compreso nel perimetro di proprietà (sub. 65) . Per quest'ultima difformità dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato precedentemente (con il mantenimento dell'unità articolata al solo piano terreno) e la divisione fisica con il locale al piano primo (identificato con il sub. 65 e intestato ad altra proprietà) .

Per sub. 64

Le difformità individuate sono regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) . Spese previste per la pratica comunale € . 2.000,00 (diritti – oneri + competenze) .

Per sub. 19 (Lavanderia automatica) : Diversa distribuzione spazi interni tra la zona al pubblico ed il retro/servizi . In questa zona sono state realizzate tramezzature con lo scopo di ricavare uno spazio per posizionare i macchinari e uno spazio al personale , separando queste funzioni dal vano principale .

Per sub. 19

Le difformità individuate sono regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) . Spese previste per la pratica comunale € . 2.000,00 (diritti – oneri + competenze) .

Per sub. 20 (.) : Diversa distribuzione spazi interni tra la zona al pubblico ed il retro/servizi . In questa zona sono state realizzate tramezzature con lo scopo di ricavare un secondo ufficio e uno spazio retro/servizi , separando queste funzioni dal vano principale frequentato dal pubblico .

Per sub. 20

Le difformità individuate sono regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) . Spese previste per la pratica comunale € . 2.000,00 (diritti – oneri + competenze) .

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Per sub. 58

A fronte di quanto specificato al precedente punto , dopo la regolarizzazione edilizia , andrà presentata denuncia di variazione catastale con l'aggiornamento della scheda e della mappa planimetrica che non include il servizio igienico .

Costo previsto per la variazione (scheda + tipo mappale) € . 2.500,00 .

Per sub. 64

A fronte di quanto specificato al precedente punto , dopo la regolarizzazione edilizia , andrà presentata denuncia di variazione catastale con l'aggiornamento della scheda .

Costo previsto per la variazione catastale € . 1.500,00 -

Costo per opere di pristino stato (demolizione scala e chiusura solaio) € . 3.000,00 -

Per sub. 19

A fronte di quanto specificato al precedente punto , dopo la regolarizzazione edilizia , andrà presentata denuncia di variazione catastale con l'aggiornamento della scheda .

Costo previsto per la variazione catastale € . 1.500,00 -

Per sub. 20

A fronte di quanto specificato al precedente punto , dopo la regolarizzazione edilizia , andrà presentata denuncia di variazione catastale con l'aggiornamento della scheda .

Costo previsto per la variazione catastale € . 1.500,00 -

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità eseguite :

A - (negozio abbigliamento bambini – sub. 58) è inserita nel condominio " LE FORNACI " . La quota millesimale di compartecipazione condominiale è di complessivi mill. 80,17 . L'amministratore pro-tempore , / con studio in Borgomanero , ha fornito le seguenti indicazioni in merito alla gestione amministrativa :

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione (gest. 2024) :

euro 1.505,14

5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	euro	0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	euro	14.160,23
5.4 Spese condominiali nell'ultimo biennio gestionale (gest. 2024 e prev. 2025 scad. giugno, settembre, dicembre 2025	euro	3.205,08
5.5 Altre spese e Cause in corso:	euro	0,00

B - (Bar – sub. 64) è inserita nel condominio " LE FORNACI " . La quota millesimale di compartecipazione condominiale è di complessivi mill. 28,00 . L'amministratore pro-tempore , con studio in Borgomanero , ha fornito le seguenti indicazioni in merito alla gestione amministrativa :

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione gest. 2024 :	euro	661,19
5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	euro	0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	euro	8.036,85
5.4 Spese condominiali nell'ultimo biennio gestionale (gest. 2024 e prev. 2025 scad. giugno, settembre, dicembre 2025	euro	1.390,71
5.5 Altre spese e Cause in corso:	euro	0,00

C - (negozio lavanderia – sub. 19) e' inserita nel condominio " LE FORNACI " . La quota millesimale di compartecipazione condominiale è di complessivi mill. 22,00 . L'amministratore pro-tempore , con studio in Borgomanero , ha fornito le seguenti indicazioni in merito alla gestione amministrativa :

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione gest. 2024 :	euro	1.503,9
5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	euro	0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	euro	10.165,63
5.4 Spese condominiali nell'ultimo biennio gestionale (gest.	euro	3.063,80

2024 e prev. 2025 scad. giugno, settembre, dicembre 2025**5.5 Altre spese e Cause in corso:** euro 0,00

D - (Ex Uff. - sub. 20) è inserita nel condominio " LE FORNACI " . La quota millesimale di compartecipazione condominiale è di complessivi mill. 22,00 . L'amministratore pro-tempore , con studio in Borgomanero , ha fornito le seguenti indicazioni in merito alla gestione amministrativa :

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione gest. 2024 : euro 415,01

5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate e scadute al momento della perizia (scad. luglio , agosto , ottobre , nov. 2025 : euro 892,63

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : euro 4.812,55

5.4 Spese condominiali nell'ultimo biennio gestionale (gest. 2024 e prev. 2025 scad. giugno, settembre, dicembre 2025 euro 883,49

5.5 Altre spese e Cause in corso: euro 0,00

Figurano preventivate opere straordinarie relative ai vani scala (A e B) e nelle quali sono coinvolte anche le unità al piano terra (ex offic.) .

Si allega , a chiarimento , ultimo verbale d'assemblea del 5/6/25 e richiesta rate straordinarie di versamento a costituzione apposito fondo per la riqualificazione della scala A .

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente e dagli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dallo stato condominiale del fabbricato .

Ulteriori avvertenze : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal piano regolatore Vigente in merito alla tipologia edilizia o ad eventuali usi civici .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario e precedenti proprietari

STORIA VENTENNALE

Le unità Immobiliari (sub. 58 e 64) sono nella titolarità della società per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 , per essere alla stessa pervenute da " sede giusto atto di compravendita a rogito

notaio Bellezza Claudio rep. n. 97908/37390 del 27/5/2008 , trascritto in data 9/6/2008 ai nn. 6519/10241 . Quanto alienato pervenne alla " _____ " sede _____ , dalla _____ sede _____ , giusto atto di fusione società per incorporazione a rogito notaio Agostini Manuela rep. 59840/8253 del 20/12/2007 , trascritto in data 18/1/2008 ai nn. 788/1170 . Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto oggetto di fusione apparteneva in maggiore consistenza alla _____

in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio , precisamente si fa riferimento all'atto di compravendita a rogito notaio Bellezza Claudio rep. N. 77711 del 13/10/1998 , trascritto in data 6/11/1998 ai nn. 10754/14735 . Si evidenzia che non risulta trascritto il passaggio di denominazione e cambio di codice fiscale tra _____

Il tutto come certificato dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 2/7/2025 .
Alla data del 20/1/2026 quanto sopra risulta confermato .

7. PRATICHE EDILIZIE

L'edificio risulta essere stato edificato successivamente al 1967 coi seguenti titoli : .

- PIP piano convenzionato insediamenti produttivi – convenzione rep. N. 490 del 29/04/1993 ;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 05/1993 del 4/3/1993 – Prat. N. 75/92 (costruzione fabbricato) ;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE 39/1996 del 3/10/1996 alla CE 5/93;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 14/99 DEL 24/6/1999 (modifica negozio sub. 58)
- DIA denuncia inizio attività con Prot. 5467 del 12/12/1997 pratica N. 184/97 (modifica tramezzature interne Bar sub. 64)

In data 18/9/1998 è stata presentata al Comune di Pombia domanda di autorizzazione all'agibilità , cui non ha fatto seguito richiesta di integrazioni . La certificazione di agibilità viene pertanto riconosciuta a termini di legge , per silenzio-assenso .

Null'altro figura dagli Uffici Comunali -

Descrizione immobile di cui al punto A - Lotto 1 Foglio 1 mappale 387 sub 58

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) Via 1 Maggio 14 , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 58 -

Composto da unico vano zona vendita-accoglienza-cassa con diverse vetrine , retro/deposito e servizio igienico . Detto negozio è raggiungibile da accesso pedonale tramite area/parcheggio condominiale comune passando dalla Via 1 Maggio .

L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 242,50 circa e calpestabile di mq. 220,00 circa .

Identificato al catasto fabbricati:

per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 58 , categoria C1 , classe 4 , consistenza mq. 204 , rendita euro 2.939,47 e superficie catastale di mq. 224

Coerenze negozio in contorno : area condominiale comune (laterale nord) , parcheggio condominiale comune (frontale ingresso - est) , area condominiale comune e altro negozio (laterale - sud) , area condominiale comune (posteriore - ovest)

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Pombia e VARIANTE PARZIALE PRGI 2011 : l'immobile è identificato in zona " INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO " e normato dal capo terzo e dall' articolo 39 , delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra negozio abbigl. bamb.	Sup. reale lorda	242,50	1,00	242,50
	Sup. reale lorda	242,50		242,50

Caratteristiche descrittive generali (tutti gli immobili)

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a ; condizioni : buone

Solai: tipologia : solaio misto con travetti prefabbricati e ca ; condizioni: buone

Copertura: tipologia : a falde ; materiale : pannelli in lamiera coibentata su struttura in legno ; condizioni : discrete

Scale: tipologia : a rampa ; materiale : ca e pietra levigata , ubicazione : esterne con quinta perimetrale in metallo ; condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: finestre/vetrine : materiale : alluminio colorato con vetrocamera ; condizioni : discrete .

Infissi interni: materiale : a battente di legno impiallacciato

Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni e parti in ca ; rivestimento : intonaco tintecciato : condizioni : buone

Pavimentazione interna: materiale : piastrelle in ceramica ; condizioni : discrete ;

Rivestimento : ubicazione : bagno materiale : ceramica/monocottura varie misure ; condizioni : buone h = 220

Impianti:

Gas e acqua calda : dismesso (ex centralizzato)

Elettrico: tensione: 220V; sottotraccia ; conformità : a norma (certificazioni depositate assieme richiesta abitabilità)

Termico : dismesso (ex centralizzato con caldaia gas-metano)

Accessori Corte e spazi/parcheggi comuni

Descrizione immobile di cui al punto B – Lotto 2

Foglio 1 mappale 387 – sub. 64

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) Piazza della Repubblica 2 , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 64 -

Composto da più vani : ingresso , sala somministrazione , retro negozio/preparazione vivande , servizio igienico personale , servizio igienico clientela e locale deposito . Detto Bar è raggiungibile , oltre che dal parcheggio frontale (lato sud) , da accesso pedonale tramite gradini che completano dislivello dalla piazza Repubblica .

L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 104,00** circa e calpestabile di **mq. 90,00** circa -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato con codice fiscale
per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 64 , categoria C1 , classe 4 , consistenza mq. 73 , rendita euro 1.051,87 e superficie catastale di mq. 86

Coerenze Bar in contorno : ingresso da area condominiale comune su parcheggio Piazza della Repubblica (frontale sud) , area condominiale comune (lato ovest) , altre unità immobiliari (lato nord) e altra unità immobiliare (lato est)

Per corrispondenza gli immobili esecutati (A + B) insistono sul mappale 387 NCT del foglio 1 di Novara come ENTE URBANO di mq. 1366 complessivi -

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle

parti comuni del fabbricato .

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Pombia e VARIANTE PARZIALE PRGI 2011 :
l'immobile è identificato in zona " INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO " e
normato dal capo terzo e dall' articolo 39 , delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda
per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra Bar	Sup. reale lorda	88,90	1,00	88,90
Piano terra – deposito	Sup. reale lorda	15,10	0,50	7,55
	Sup. reale lorda	104,00		96,45

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a ; condizioni : buone

Solai: tipologia : solaio misto con travetti prefabbricati e ca ; condizioni:
buone

Copertura: tipologia : a falde ; materiale : pannelli in lamiera coibentata su
struttura in legno ; condizioni : discrete

Scale: tipologia : a rampa ; materiale : ca e pietra levigata , ubicazione :
esterne con quinta perimetrale in metallo ; condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: finestre/vetrine : materiale : alluminio colorato con vetrocamera ;
condizioni : discrete .

Infissi interni: materiale : a battente di legno impiallacciato

Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni e parti in ca ; rivestimento :
intonaco tinteggiato : condizioni : buone

Pavimentazione interna: materiale : piastrelle in ceramica ; condizioni : discrete ;

Plafoni/pareti : controsoffitto in pannelli di fibra minerale ; condizioni : discrete

Rivestimento : ubicazione : bagno materiale : ceramica/monocottura varie
misure ; condizioni : buone h = 220

Impianti:

Gas e acqua calda : dismesso (ex centralizzato)

Elettrico: tensione: 220V; sottotraccia ; conformità : a norma (
certificazioni depositate assieme richiesta abitabilità)

Termico : dismesso (ex centralizzato con caldaia gas-metano)

Infissi esterni: finestre/vetrine : materiale : alluminio colorato con vetrocamera ;

condizioni : discrete .

Infissi interni:

materiale : a battente di legno impiallacciato

Descrizione immobile di cui al punto C - Lotto 3

Foglio 1 mappale 387 sub 19

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) P.zza della Repubblica snc , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 19 - Composto da unico vano zona vendita-accoglienza-cassa con diverse vetrine , retro/deposito e servizio igienico . Detto negozio è raggiungibile da accesso pedonale tramite area/parcheggio condominiale comune passando dalla P.zza della repubblica . L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 70,0** circa e calpestabile di **mq. 63,00** circa -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a _____ con sede _____ codice f. _____
per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 19 , categoria C1 , classe 3 , consistenza mq. 66 , rendita euro 814,66 e superficie catastale di mq. 70

Coerenze Lavanderia in contorno : ingresso da area condominiale comune su parcheggio Piazza della Repubblica (frontale sud) , altra unità immobiliare di cui al sub. 59 (lato ovest) , mappale 410 (lato nord) e altra unità immobiliare di cui al sub 20 e di proprietà _____ (lato est)

Per corrispondenza gli immobili eseguiti (A + B) insistono sul mappale 387 NCT del foglio 1 di Novara come ENTE URBANO di mq. 1366 complessivi -

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Pombia e VARIANTE PARZIALE PRGI 2011 , l'immobile è identificato in zona " INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO " e normato dal capo terzo e dall' articolo 39 , delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra negozio (lavanderia)	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Sup. reale lorda	70,00	70,00
------------------	-------	-------

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a ; condizioni : buone

Solai: tipologia : solaio misto con travetti prefabbricati e ca ; condizioni: buone

Copertura: tipologia : a falde ; materiale : pannelli in lamiera coibentata su struttura in legno ; condizioni : discrete

Scale: tipologia : a rampa ; materiale : ca e pietra levigata , ubicazione : esterne con quinta perimetrale in metallo ; condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: finestre/vetrine : materiale : alluminio colorato con vetrocamera ; condizioni : discrete .

Infissi interni: materiale : a battente di legno impiallacciato

Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni e parti in ca ; rivestimento : intonaco tinteggiato ; condizioni : buone

Pavimentazione interna: materiale : piastrelle in ceramica ; condizioni : discrete ;

Rivestimento : ubicazione : bagno materiale : ceramica/monocottura varie misure ; condizioni : buone h = 220

Impianti:

Gas e acqua calda : dismesso (ex centralizzato)

Elettrico: tensione: 220V; sottotraccia ; conformità : a norma (certificazioni depositate assieme richiesta abitabilità)

Termico : dismesso (ex centralizzato con caldaia gas-metano)

Accessori Corte e spazi/parcheggi comuni

Descrizione immobile di cui al punto D – Lotto 4

Foglio 1 mappale 387 – sub. 20

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **esercizio commerciale** al piano terra in Pombia (NO) Piazza della Repubblica 6 , inserito in edificio polifunzionale a regime condominiale e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 1 mapp. 387 sub. 20 - Composto da più vani : ingresso , sala somministrazione , retro negozio/preparazione vivande , servizio igienico personale , servizio igienico clientela e locale deposito . Detto Bar è raggiungibile , oltre che dal parcheggio frontale (lato sud) , da accesso pedonale tramite gradini che completano dislivello dalla piazza Repubblica .

L'immobile si sviluppa al piano terra per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 72,00 circa e calpestabile di mq. 65,00 circa -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a _____ con sede _____ codice fiscale _____
per l'intero diritto di proprietà 1000/1000

Foglio 1 mappale 387 sub 20, categoria C1, classe 4, consistenza mq. 66,
rendita euro 814,66 e superficie catastale di mq. 72

Coerenze Negozio (e) _____) in contorno: ingresso da area condominiale
comune su parcheggio Piazza della Repubblica (frontale sud), altra unità
immobiliare di cui al sub. 21 (lato est), mappale 410 (lato nord) e altra unità
immobiliare di cui al sub 19 e di proprie _____ (lato est)

Per corrispondenza gli immobili eseguiti (A + B) insistono sul mappale 387 NCT del
foglio 1 di Novara come ENTE URBANO di mq. 1366 complessivi -

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle
parti comuni del fabbricato .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Pombia , codice di zona D2,
, fascia " PERIFERICA " , abitazioni/negozi/centri commerciali con stato conservativo
normale da €. 420/620 a €. 740/1100 e riferiti al 1 semestre 2025 .

E' stato inoltre considerato ogni più opportuno parametro (natura , qualità , stato
di conservazione , spese future manutentive ecc. ecc.) o specifica
riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto
in cui versa l'immobile trattato e relativamente alla condizione peculiare
del mercato di riferimento ed il relativo ambito esecutivo .

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio
Tecnico del Comune di Pombia , Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3 Considerazioni

In presenza di due unità distinte e perfettamente separate ho formato due lotti al fine di
rendere più appetibile e facilitare la vendita .

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Pombia , codice di zona D2, , fascia " PERIFERICA " , abitazioni/negozi/centri commerciali con stato conservativo normale da €. 420/620 a €. 740/1100 e riferiti al 1 semestre 2025 .

E' stato inoltre considerato ogni più opportuno parametro (natura , qualità , stato di conservazione , spese future manutentive ecc. ecc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile trattato e relativamente alla condizione peculiare del mercato di riferimento ed il relativo ambito esecutivo .

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Pombia , Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

9.3 Valutazione lotti**A. Immobile ad uso commerciale lotto 1 (negozio – sub. 58)**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Negozi	242,50	800,00	194.000,00
		800,00	194.000,00

Valore corpo:	euro	194.000,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	194.000,00

B. Immobile ad uso commerciale lotto 2 (Bar - sub. 64)

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Bar	96,00	800,00	76.800,00
			76.800,00

Valore corpo:	euro	76.800,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	76.800,00

C. Immobile ad uso commerciale lotto 2 (lavanderia - sub. 19)

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Lavanderia	70,00	800,00	56.000,00
			56.000,00

Valore corpo:	euro	56.000,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	56.000,00

D. Immobile ad uso commerciale lotto 2 (negozio/ex ufficio - sub. 20)

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Negoziò (Ex Uffici)	72,00	800,00	57.600,00
			57.600,00

Valore corpo:	euro	57.600,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	57.600,00

Riepilogo stima Lotto 1

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
A	Negoziò (Abbigl.)	242,50	800,00	194.000,00
				194.000,00

Riepilogo stima Lotto 2

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore
--------------	------------	-----------------	--------

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti
Perito: geometra Maurizio Grigatti

9.8 Prezzo base d'asta del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto della decurtazione
nello stato di fatto in cui si trova, con le spese
tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico dell'acquirente

euro

189.500,00**9.9 Prezzo base d'asta del Lotto 2**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si
trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

euro

70.300,00 ct**10.0 Prezzo base d'asta del Lotto 3**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si
trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

euro

52.500,00 ct**10.1 Prezzo base d'asta del Lotto 4**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si
trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

euro

54.100,00 ct

Novara 15 Aprile 2026

Si allega:

- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Aggiornamento visura ipotecaria
- Verbali sopralluogo
- Contratti affitto
- Documenti condominiali
- Visura Camerale
- Documentazione fotografica

L'esperto

Geometra Maurizio Grigatti

Giudice : Presidente Dott. Andrea Ghinetti
Perito: geometra Maurizio Grigatti

ID		equivalente mq.	euro	Equivalente euro
B	Negozio (Bar)	96,00	800,00	76.800,00
				76.800,00

Riepilogo stima Lotto 3

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
C	Negozio (lavanderia)	70,00	800,00	56.000,00
				56.000,00

Riepilogo stima Lotto 4

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
D	Negozio (ex ufficio)	72,00	800,00	57.600,00
				57.600,00

9.4 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 1

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€. 2.000) e/o catastale (€. 2.500) : euro 4.500,00

9.5 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 2

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€.2.000) e/o catastale (€.1.500) spese pristino stato (€. 3.000) euro 6.500,00

9.6 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 3

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€. 2.000) e/o catastale (€. 1.500) : euro 3.500,00

9.7 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 4

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€. 2.000) e/o catastale (€. 1.500) : euro 3.500,00