



TRIBUNALE DI NOVARA



Eredità Giacent



Proc. R.G. n. 1975/2023



Curatore: Dott.ssa Cristina Ferraris



ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Gatti Marzio
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1418*



con studio in: Novara – Via Valerio Pansa 5



email: marzio.gatti@libero.it





1. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 24 novembre 2025.

2. QUOTE INDIVISE DEI BENI

La proprietà dei beni è la seguent

/1.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:



N.C.E.U. – Fg. 3, Part. 840, sub. 2 – Via Stazione – Cat. A/4 - cl. 2 – cons. 4,0 vani – Sup. Cat. 64 m², totale escluse aree scoperte 62 m² - Rendita € 148,74 – piano 1- San Pietro Mosezzo (NO)
 N.C.E.U. – Fg. 3, Part. 840, sub. 1 – Via Stazione – Cat. C/6 - cl. 2 – cons. 54 m²- Rendita € 142,23 – piano T – San Pietro Mosezzo (NO)
 N.C.E.U. – Fg. 3, Part. 840, sub. 3 – Via Stazione 27 – Cat. C/2 - cl. 3 – cons. 35 m², sup. catastale 43 m² - Rendita € 59,65 – piano T – San Pietro Mosezzo (NO)

L'edificio di interesse è costituito da due piani fuori terra. Al piano terra è previsto il garage e al primo piano, con scala di accesso esterna, è presente l'appartamento costituito da ingresso, due camere, cucina e bagno. È presente piccolo terrazzo ad uso esclusivo della cucina. Nel cortile è presente cassero.

Al piano terra è presente garage al cui interno è stato ricavato il locale caldaia che però non risulta nella licenza di costruzione rilasciata. Al piano terra sono presenti alcune difformità: nel cortile è presente una porta di accesso, al garage, non presente nella licenza del 1963. Inoltre la porta di accesso presente nel sottoscala, rilasciata con C.E. del 1977, è stata posizionata su parete diversa.

L'appartamento di interesse è sito al primo piano, l'accesso avviene da scala esterna. Il pianerottolo di arrivo è stato chiuso con struttura in ferro e vetro, prevista dalla C.E. del 1977. L'appartamento è composto da ingresso su cui si affacciano due camere il bagno e la cucina.

L'appartamento ha una superficie lorda/commerciale di circa 64,0 m², il balcone (ad uso esclusivo della cucina) ha una superficie di circa 2,1 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 300 cm.

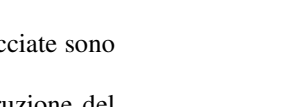
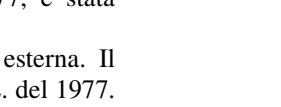
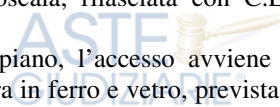
La superficie calpestabile dei locali corrisponde a circa: ingresso 4,2 m², locale 1 21,00 m², bagno 4,90 m², locale 2 14,4 m², cucina 10,20 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 54,70 m².

Il garage al piano terra con il locale caldaia ha superficie di circa 64,0 m².

Il cassero è costituito, in C.E. del 1977, da due locali per una superficie totale di circa 24,0 m². Anche nel cassero sono presenti difformità: in uno dei due locali è stata invertita la posizione di una porta con la finestra ed, inoltre, non sono presenti in concessione i due locali a nord e sud ricavati con struttura (pareti e copertura) posticcia.

Il fabbricato ha struttura in muratura, solai in travetti e pignatte. Esternamente le facciate sono interamente intonacate.

L'edificio di interesse è stato ultimato il 30/07/1964 a seguito di licenza di costruzione del 7/8/1963.





E' presente C.E. N. 186 del 13/06/1977 Prot. N. 1222 per costruzione di cassero, apertura porta nel sottoscala e chiusura pianerottolo di arrivo della scala esterna con telaio a vetri in alluminio.

E' presente anche C.E. N. 1500 del 28/01/1991 per la costruzione di basamento in cls per posa serbatoio di GPL. Vista la vegetazione presente non è stato possibile verificarne la presenza nel cortile.

- E' presente abitabilità rilasciata in data 01/02/1965.

Sono state rilevate difformità edilizie e/o catastali. Catasto: il sub. 3 riporta lo stato attuale dei fabbricati che è difforme da quanto presente nella C.E. N. 186 del 1977.

Difformità edilizie: nel garage è presente locale caldaia e porta di ingresso dal cortile non presente nella licenza di costruzione del 1963, la porta presente nel sottoscala è in posizione difforme rispetto a quanto previsto nella C.E. N. 186 del 1977. Difformità del numero di locali del cassero, e relativa superficie coperta, oltre all'altezza del fabbricato.

Sono presenti tettoie nel cortile non autorizzate da rimuovere.

Nell'abitazione i pavimenti sono in marmette di graniglia con esclusione del bagno dove è presente grès ceramico. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in grès ceramico. Al piano terra è presente battuto di cemento e parziale pavimento in grès ceramico.

Il riscaldamento attualmente è garantito da stufe, anche se sono presenti i radiatori. Nel locale caldaia non è presente la caldaia. L'acqua calda è garantita da boiler elettrico.

L'impianto elettrico è obsoleto.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle. I serramenti interni sono in tamburato di legno con inserti in vetro. La porta finestra della cucina presenta inferriata esterna.

L'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, sono presenti evidenti segni di umidità sul soffitto e sulle pareti al primo piano. All'interno dei vari locali è presente molto materiale.

Dati catastali:

N.C.E.U. – Fg. 3, Part. 840, sub. 2 – Via Stazione – Cat. A/4 - cl. 2 – cons. 4,0 vani – Sup. Cat. 64 m², totale escluse aree scoperte 62 m² - Rendita € 148,74 – piano 1– San Pietro Mosezzo (NO)

N.C.E.U. – Fg. 3, Part. 840, sub. 1 – Via Stazione – Cat. C/6 - cl. 2 – cons. 54 m²- Rendita € 142,23 – piano T – San Pietro Mosezzo (NO)

N.C.E.U. – Fg. 3, Part. 840, sub. 3 – Via Stazione 27 – Cat. C/2 - cl. 3 – cons. 35 m², sup. catastale 43 m² - Rendita € 59,65 – piano T – San Pietro Mosezzo (NO)

Coerenze catastali.

Appartamento/garage: libero su tutti i lati

Cassero (in base alla concessione): altra proprietà a est, libero sugli altri lati

Abitazione (Fg. 3, Part. 840, sub. 2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		64,00	1,00	64,00
Balconi		2,10	0,30	0,70
				64,70
Arrotondamento				65,00

Autorimessa (Fg. 3, Part. 840, sub. 1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Garage		54,00	1,00	54,00
				54,00
Arrotondamento				54,00

Cassero (Fg. 3, Part. 840, sub. 3 – stato attuale catastale)
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Cassero		41,00	1,00	41,00
				41,00
Arrotondamento				41,00



4. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:

Sono necessarie variazioni catastali per i subb. 3 e 1.

5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Aree residenziali di trasformazione e completamento art. 3.4.3".

6. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:

Sono presenti difformità edilizie rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

7. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

8. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è libera.



9. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

10. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

11. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: -----.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: -----
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: -----.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- r

fino al 06/
1999,

no ad og



12. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore", il Borsino Immobiliare di Novara e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (1° semestre 2025), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei





valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio. Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare.

Abitazione (Fig. 3, Part. 840, sub. 2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	65,00	€ 600,00	€ 39.000,00
	65,00		€ 39.000,00
		Arrotondato a	€ 39.000,00

Autorimessa (Fig. 3, Part. 840, sub. 1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	54,00	€ 200,00	€ 10.800,00
	54,00		€ 10.800,00
		Arrotondato a	€ 11.000,00

Cassero (Fig. 3, Part. 840, sub. 3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Cassero	41,00	€ 100,00	€ 4.100,00
	41,00		€ 4.100,00
		Arrotondato a	€ 4.000,00

- Valore corpo:	€ 54.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 54.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne e opere catastali necessarie per la regolarizzazione:
adeguamento irregolarità stimate in circa

€ 4.000,00

- Valore corpo:	€ 50.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 50.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Novara, 30 gennaio 2026

Il Tecnico incaricato
Dott. Ing. Marzio Gatti





ALLEGATI:

1. Rilievo fotografico
2. Visura catastale storica Fg. 3, Part. 840, sub. 2
3. Visura catastale storica Fg. 3, Part. 840, sub. 1
4. Visura catastale storica Fg. 3, Part. 840, sub. 3
5. Planimetria catastale Fg. 3, Part. 840, sub. 2
6. Planimetria catastale Fg. 3, Part. 840, sub. 1
7. Planimetria catastale Fg. 3, Part. 840, sub. 3
8. Estratto Mappa

