TRIBUNALE DI NOVARA

Eredità Beneficiata [redacted]

Eredità Giacente [redacted]

Proc. R.G. n. **728/2024**

Curatore: Rag. Cinzia Marnati

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 14 ottobre 2025.

2. **QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:**
   La proprietà dei beni è la seguente: [redacted] 1/1.

3. **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**



N.C.E.U. – Fg. 97, Part. 36, sub. 74 – Via Pontida n. 6 – Cat. A/3 – z.c. 1 - cl. 2 – cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116 m², totale escluse aree scoperte 111 m² - Rendita € 596,51 – piano 1– Novara (NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita al piano primo (secondo fuori terra) del condominio "Condominio Via Pontida" sito in Via Pontida n. 6. L'edificio è composto da 3 piani f.t..

L'appartamento di interesse è sito al primo piano ed è distinto con il numero interno 8. L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio di proprietà. E' presente piccolo ingresso su cui si affaccia ripostiglio e soggiorno. Dal soggiorno parte lungo corridoio su cui si affacciano la cucina, il bagno e due camere.

L'appartamento ha una superficie lorda/commerciale di circa 107,5 m², mentre il ballatoio ha una superficie totale di circa 14,1 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 330 cm.
La superficie calpestabile dei locali corrisponde a circa: ingresso 1,3 m², ripostiglio 3,40 m², soggiorno 23,0 m², disimpegno 9,9 m², cucina 10,70 m², bagno 7,9 m², camera 1 13,90 m², camera matrimoniale 19,70 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 89,80 m².

Il fabbricato ha struttura in mattoni pieni.
L'edificio come da dichiarazione del Comune in data 11.9.1981 Prot. 29981, "L'edificio è anteriore al 1929, nel 1930 è stata rilasciata licenza per ampliare lo stabile. L'abitabilità relativa è del 1931. Il 4.4.1934 è stata rilasciata concessione per sopraelevare di 2 piani e sistemare il piano terra del capannone adiacente allo stabile esistente per adibirlo interamente ad uso abitazione (manica del fabbricato di interesse per l'unità immobiliare). Tali lavori risultarono ultimati il 30/08/1934.
Sono state reperite le seguenti pratiche relative all'unità immobiliare di interesse:
- Art. 26 N. 2324 del 30/06/1992 a firma del Geom. [redacted] per "intervento di demolizione e ricostruzione tramezze esistenti (proprietà [redacted]);
- C.E. N. 1322, P.G. 2233 del 21/09/1993 per costruzione di tettuccio a protezione del balcone al 1°P.;

Sono state rilevate difformità edilizie e/o catastali. Nella camera da letto singola è presente controparete in cartongesso che nasconde un'intercapedine, di larghezza pari a 78 cm, dove è presente scala interna proveniente dal locale al piano terra, costruita, senza alcuna autorizzazione, molto probabilmente tra gli anni 2006 (anno della planimetria catastale) e 2015, anno in cui è subentrata la nuova proprietà.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti (bagno, cucina e balconi) sono in grès ceramico.

Il riscaldamento e l'acqua calda è di tipo autonomo, i radiatori sono in ghisa a canne. L'impianto elettrico è obsoleto.
I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle. I serramenti interni sono in tamburato di legno color ciliegio con inserti a vetro.
L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, è presente infiltrazione nel soffitto del ripostiglio. All'interno dell'appartamento è presente mobilio e materiale vario. Nel ripostiglio è presente cassaforte a muro.

Dati catastali:
N.C.E.U. – Fg. 97, Part. 36, sub. 74 – Via Pontida n. 6 – Cat. A/3 – z.c. 1 - cl. 2 – cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116 m², totale escluse aree scoperte 111 m² - Rendita € 596,51 – piano 1– Novara (NO)

Coerenze catastali.
Altra proprietà, ballatoio esclusivo, altra proprietà.

Abitazione (Fg. 97, Part. 36, sub. 74)
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		107,50	1,00	107,50
Balconi		14,10	0,30	4,23
				111,73
Arrotondamento				**112,00**

4. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:
Sono necessarie variazioni catastali in quanto è identificato come bagno il ripostiglio all'ingresso ed è errata l'altezza interna.

5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:
Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Tessuto Urbano Esistente 2,5".

6. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:
E' presente difformità edilizia rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative (collegamento abusivo, scala interna, tra piano primo e piano terra – l'opera dovrà essere demolita collegando due proprietà diverse).

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: circa € 1.100,00.
- 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: in base al preventivo anno 2025/2026 € 4.221,67.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- Precedenti proprietari nel ventennio:
  - Dal 06/04/2004 l'unità immobiliare è sempre stata intestata a [redacted].

12. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, 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 (Fg. 97, Part. 36, sub. 74)
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	112,00	€ 600,00	€ 67.200,00
	112,00		€ 67.200,00
		Arrotondato a	**€ 67.000,00**

- Valore corpo: **€ 67.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: € 67.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne e opere catastali necessarie per la regolarizzazione:
adeguamento irregolarità stimate in circa **€ 4.000,00**

- Valore corpo: **€ 63.000,00**
- Valore complessivo intero: € 63.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

Novara, 13 febbraio 2026

Il Tecnico incaricato
Dott. Ing. Marzio Gatti



ALLEGATI:

1. Rilievo fotografico
2. Visura catastale storica Fg. 97, Part. 36 , sub. 74
3. Planimetria catastale Fg. 97, Part.. 36, sub. 74
4. Dichiarazione Comune_11.09.1981_Prot. 29981
5. Documentazione Amministratore_Consuntivo-Preventivo