

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
nell'interesse di CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.
contro
NAPOLETANO ALESSANDRO e GALLINO VIVIANA

N. Gen. Rep. 102/2024
Giudice dott.sa INCARDONA ROSSELLA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Turini
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2154
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 361
C.F. TRNDVD67L07G912N- P.Iva 02615230030

con studio in Novara (Novara) Via San Francesco d'Assisi n° 26
telefono: 0321611886
cellulare: 335486944
fax: 0321611886
email: davide.turini@studiotecnicoturini.it

**Beni in Novara (NO) Strada Privata Zecca n° 14
Lotto 001**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in un edificio residenziale non condominiale, composta da: soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi al piano secondo. Completano l'immobile due locali comuni al piano seminterrato.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 89 commerciali

Identificato al catasto fabbricati: foglio 22, particella 475, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, mq 92 escluse aree scoperte 89 mq, posto al piano 2-S1 - rendita: € 389,87.

Intestata a:

GALLINO Viviana nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 20/07/1977 - c.f. GLLVVN77L60H224C proprietà per 1/2

NAPOLETANO Alessandro nato a NOVARA (NO) il 02/01/1976 - c.f. NPLLSN76A02F952K proprietà per 1/2

L'edificio residenziale si sviluppa per tre piani fuori terra complessivi ed un piano seminterrato. Ogni piano è interamente occupato da una unità residenziale autonoma. Le coerenze sono dunque per i lati ovest, nord e est su cortile condominiale. Il lato sud confina con altro analogo e speculare edificio residenziale.



L'immobile risulta altresì identificato al catasto terreni al foglio 22, particella 475 ente urbano di mq 210

Verifica documentazione presente nel fascicolo: si verifica la completezza della documentazione.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: la descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro quota: l'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica di tipo residenziale a più di 1 km dal centro storico.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato, ma non dagli esecutati.
L'immobile risulta ammobiliato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA a carico di NAPOLITANO Alessandro e GALLINO Viviana**, a firma del dott. Milano Andrea notaio in Novara (NO) in data 26/03/2003 al numero di repertorio 6986 iscritto a Novara in data 28/03/2003 ai nn. 6778/1218.
importo ipoteca: Euro 222.000,00
importo capitale: Euro 111.000,00
Ipoteca in rinnovazione data 3/2/2023 ai nn. 1627/219 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA a carico di NAPOLITANO Alessandro e GALLINO Viviana**, a firma del dott. Milano Andrea notaio in Novara (NO) in data 26/03/2003 al numero di repertorio 6986 iscritto a Novara in data 28/03/2003 ai nn. 6778/1218.
importo ipoteca: Euro 222.000,00
importo capitale: Euro 111.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro GALLINO Viviana e NAPOLITANO Alessandro** a firma di Ufficiale Giudiziario di Novara in data 06/06/2024 N. rep. 2268 trascritto a Novara in data 11/07/2024 ai nn. 8212/10747.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* l'unità abitativa e le pertinenze oggetto di perizia risultano sostanzialmente conformi rispetto alla situazione edilizia riscontrabile agli atti comunali, eccetto alcune modifiche distributive interne (allegato 5).

4.3.2. *Conformità catastale:* l'unità abitativa e le pertinenze risultano catastalmente conformi come da planimetria catastale agli atti eccetto alcune modifiche distributive interne

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

GALLINO Viviana nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 20/07/1977 - c.f. GLLVVN77L60H224C proprietà per 1/2
NAPOLETANO Alessandro nato a NOVARA (NO) il 02/01/1976 - c.f. NPLLSN76A02F952K proprietà per 1/2
dal 26/03/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma dott. Milano Andrea notaio in Novara (NO) in data 26/03/2003 repertorio n. 6985 trascritto a Novara in data 28/03/2003 ai nn. 6777/4677

6.2 Precedenti proprietari:

SPALTRO Gianpaolo Rosario nato a Mottola (TA) in data 08/05/1972 cf SPLGPL72E08F784H proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
GALLINO Maria nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 09/10/1971 - c.f. GLLMRA71R49H224U proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE:

DIA del 28/07/2003 e Permesso di Costruire 47198 dell'11/08/2004;

7.1 **dichiarazione di abitabilità:** Non presente agli atti per il subalterno oggetto di pignoramento.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in un edificio residenziale non condominiale, composta da: soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi al piano secondo. Completano l'immobile due locali comuni al piano semiinterrato.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, escluso box, di circa mq 89 commerciali.

L'unità abitativa sono conformi rispetto alla cronistoria edilizia e a quella catastale eccetto alcune modifiche distributive interne.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'edificio condominiale, del quale fanno parte le unità oggetto della presente relazione, è identificato come Tessuto Urbano esistente 2 (art. 10.3/4/5, 11.12 a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 N.T.A.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano secondo	Sup. reale lorda	89	1,00	89
balconi piano secondo	Sup. reale lorda	10	1/3	3,33
	Sup. reale lorda	99		92,33

Componenti caratteristiche costruttive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portoncino accesso:

tipologia: porta tamburata; condizioni buone

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro singolo; condizioni sufficienti;

Infissi interni:

protezione: avvolgibili in legno, condizioni: sufficienti;

Pavim. Interna:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

materiale: ceramica condizioni buone;

Rivestimento:

ubicazione: bagno e porzione cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone;

Finitura pareti:

Tinteggiatura, condizioni discrete;

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non noti, condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;

Termico:

tipologia: riscaldamento e produzione ACS autonomo con caldaia a gas in normale condizione di manutenzione; certificato di conformità non reperibile;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

per risalire al più probabile valore di mercato si prenderà in considerazione il criterio estimativo per comparazione coi prezzi di mercato analizzando, con riferimento affine, la superficie commerciale dell'immobile. Per determinare il valore unitario da applicare per ricavare il più probabile valore di mercato si terrà opportunamente conto delle variazioni che influenzano lo stesso, come: la destinazione d'uso, la tipologia, la localizzazione, la commerciabilità, il grado di conservazione e la vetustà. Con riferimento al valore indicato per la zona dalla fonte d'informazione (secondo semestre 2024), di cui al comma successivo, che riferisce il valore immobiliare in condizioni "normali". Visto lo stato generale dell'immobile si è ritenuto di applicare il valore di €/mq 750, su una forbice compresa tra €/mq 600 e €/mq 850.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore complessivo intero: **€ 70.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 0,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano secondo	89	€ 750,00	€ 66.750,00
balcone piano secondo	3.33	€ 750,00	€ 2.497,50
	92,33		€ 69.247,50

- Valore complessivo intero: **€ 69.247,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 0,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile	92,33	€ 69.247,50	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 2.077,42
€ 2.500,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 64.670,08



Il perito
geom. Davide Turini

