

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA bis SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 1082/2012
PROMOSSA DA Banco Popolare Società Cooperativa
CONTRO *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Generalità	Arch. Angela Sanseverino
Indirizzo	P.tta del Leone a Mergellina n.5
Tel	0812404401
Fax	0812404401
Email	Angela.Sanseverino@archiworldpec.it
Conferimento incarico	17/06/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE/I PIGNORATO/I

UNITA' N. 1	
QUOTA PIGNORATA	1/1

LOCALIZZAZIONE	Comune di Afragola alla Via Mazzini n. 27, quinto piano, interno n. 52.
----------------	---

DESCRIZIONE IMMOBILI	L'immobile è composto da tre vani, cucina, bagno e ripostiglio disposti come da rilievo planimetrico. I vani attualmente adibiti a sala da pranzo, soggiorno e camera da letto sono ben arieggiati e soleggiati grazie alle aperture verso l'esterno (il soggiorno è dotato anche di un piccolo terrazzino), mentre la cucina e il bagno non risultano altrettanto luminosi visti i loro piccoli affacci su ballatoio interno. Tutto l'appartamento è pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina che sono pavimentati in piastrelle maiolicate di mediocre qualità: tutte le pavimentazioni sono in discreto stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno e vetro di non pregevole fattura ma in decoroso stato d'uso, così come quelli esterni. La dotazione impiantistica dell'immobile è limitata all'impianto idrico e all'impianto elettrico, dotato di un sufficiente numero di punti luce e di comando; l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo né condominiale.
----------------------	--

DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di Napoli Foglio: 10 Particella: 768 Subalterno: 121
-----------------------------------	--



CONFINI:	a ovest con *****, a sud-ovest con *****, a sud-est con ***** a est e a nord con *****
-----------------	---



CONFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE ATTUALE DEL BENE E LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

☒ sussiste conformità oggettiva e/o soggettiva

☐ non sussiste conformità

STATO DI OCCUPAZIONE	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *****la quale ha dichiarato di vivere presso l'immobile congiuntamente al marito sig.***** di occupare l'immobile in qualità di conduttrice da oltre 50 anni, di aver avuto un contratto di locazione con il dante causa dell'esecutata e di non avere attualmente alcun titolo per l'occupazione dell'immobile. *****hanno dichiarato di essere entrambe invalidi.
-----------------------------	--



FORMAZIONE DEI LOTTI DA PARTE DELL'ESPERTO

LOTTO UNICO

piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento in Via Giuseppe Mazzini, 27 – Afragola (Na)

Valore dell' immobile calcolato all' attualità

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata (tale valore sarà indicato come valore finale del bene V_f) si è ritenuto opportuno applicare una metodologia di stima sintetico-comparativa basata sulla determinazione del prezzo unitario al metro quadrato di appartamenti di caratteristiche analoghe oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale. A tal fine si è fatto ricorso ad una indagine di mercato basata sulle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari operanti nella zona di ubicazione dell'immobile e dalle pubblicazioni mercuriali. Si riportano di seguito nella Tabella 1 i valori unitari medi forniti dalle varie agenzie per appartamenti di caratteristiche analoghe.

Agenzie immobiliari	Valore medio (€/mq)
Fiandra Immobiliare	1200
Remax	1350
Tecnocasa	1550

Tabella 1: valori unitari medi rilevati dalle agenzie immobiliari per appartamenti analoghi

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato e del suo stato d'uso e manutenzione ampiamente esposti nella risposta al quesito n. 3, si è ritenuto opportuno assumere a base della valutazione la media dei valori.

Il valore unitario medio V_m calcolato dai dati forniti è quindi pari a 1300,00 €/mq:

$$V_m = 1300,00 \text{ €/mq}$$

Si ritiene inoltre opportuno riportare il valore di mercato unitario (V.M.U.), ovvero il prezzo medio in euro di un metro quadro dell'immobile da stimare al netto di IVA o tasse di registro, indicato dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli s.r.l. relativo al I semestre dell'anno 2015 (si veda figura 1).



A4 • AFRAGOLA		Superficie (in kmq) 17,99 • densità abitanti (per kmq) 3633						
Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI
Zone		V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.
CENTRO	C.so E. De Nicola - Via Roma	1550	4,50	1000	4,00	1600	10,00	n.d.
	Centro degradato	800	3,00	n.d.	n.d.	800	5,00	n.d.
	Zona Amendola - C.so Garibaldi - C.so A. De Gasperi	1650	5,00	1400	5,00	1800	12,00	n.d.
SEMICENTRO	Zona San Michele - Zona San Marco	1500	4,50	1000	4,00	1500	8,00	800
PERIFERIA	Zona Cinquevie - Zona Saggese	1300	3,50	900	3,50	n.d.	n.d.	800

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 1° 2015

Figura 1: quotazioni della Borsa Immobiliare di Napoli

L'immobile ricade nella zona compresa tra via Amendola e Corso Garibaldi e pertanto il Valore Medio Unitario V.M.U. è di 1650 €/mq.

Si riporta inoltre il risultato dell'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (si veda figura 2).

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1850	L	3	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1300	L	2,2	3,3	N
Box	NORMALE	770	1150	L	2,6	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1900	L	3,1	4,8	N

Figura 2: quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Il valore assunto V_m risulta ricadente all'interno del campo di valori rilevato per le abitazioni civili: la prossimità di V_m al valore medio per abitazioni civili registrato nella zona di interesse è giustificabile con le caratteristiche dell'appartamento.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alla metodologia di calcolo riportata nella norma UNI 10750.

La superficie commerciale S_{comm} dell'immobile risulta pertanto essere di 90 mq.

Il prodotto della superficie commerciale per il valore unitario medio fornisce il valore totale V_t dell'immobile. A tale valore devono essere sottratte le decurtazioni per oneri condominiali.

Si riportano di seguito i risultati delle suddette operazioni:

Appartamento in Via Giuseppe Mazzini, 27 – Afragola (Na) piano terzo – interno 11		
Superficie commerciale S_{comm}	90	Mq
Valore unitario V_m	1.300,00	€/mq
Valore totale $V_t = V_m \times S_{comm}$	117.000,00	€
Decurtazioni per oneri condominiali	2.500,00	€
Valore finale V_f	114.500,00	€

Pertanto il valore finale del bene, valore più probabile in una operazione di compravendita in situazioni normali di mercato, risulta essere

$V_f = 114.500,00 \text{ €}$

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
domande giudiziali	si
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	no
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	no