TRIBUNALE DI TRANI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

[redacted]

E

[redacted]

N. Gen. Rep. 262/2017

Giudice Dott. Ivan Barlafante

*Tecnico incaricato: **Arch. Michele Binetti***
Iscritto all'albo degli architetti Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori
della provincia Barletta-Andria-Trani al n.° 161
all'Albo del Tribunale di Trani al n.° 43
C.F. BNT MHL 65M05 A669E –P.iva 0556600728

Firmato Da: BINETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57c0192odc8f137dc57acc7ca0f5e390

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento ubicato al Piano Terzo del fabbricato avente accesso dal civico N. 168 di Via Corsica (già Via Andria 142) nel comune di Canosa di Puglia

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PORRE IN VENDITA

Comproprietà per le quote pari al 1/2 + 1/2 di un appartamento posto al piano Terzo avente accesso dal civico N. 168 di Via Corsica a Canosa di Puglia.
Il tutto quindi, distinto in unico lotto, per le seguenti quote di spettanza pari al 50% di proprietà del Sig. [redacted] e 50% di proprietà della Sig.ra [redacted] e così definito al N.C.E.U del comune di Canosa di Puglia:

Lotto Unico

- **Quota del 100% di :**

  a. *Appartamento: Fg. 39 – P.lla 355 – Sub. 26 – Categ. A/3 – Classe 4 – Via Corsica, 142 – 3° Piano – Scala D;*

Per le rispettive quote di spettanza, così definite:

- 50% proprietà Sig [redacted]
- 50% proprietà Sig [redacted]

Essi vengono dunque stimati per l'intero valore e proposti all'asta per la totale quota di proprietà così come da pignoramento, così come pervenuti agli esecutati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Dal punto di vista urbanistico gli immobili in esame sono ubicati in zona periferica della città di Canosa di Puglia.
La zona urbana circostante, risulta completamente urbanizzata, completa quindi di ogni servizio (acqua, fogna, elettricità, rete gas).
Le strade sono dotate di illuminazione pubblica ed è presente in zona un discreto numero di attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'appartamento oggetto della presente valutazione è risultato occupato dal Sig [redacted]
I Sigg.ri [redacted] comproprietari per la quota di ½ ciascuno dell'immobile in questione sono risultati di stato civile rispettivamente celibe e nubile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Firmato Da: BINETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57c0192ede8f137dc57acc7ca0f5e390

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Iscrizioni contro:

- Iscrizione contro del 20.06.2006 – Registro Particolare 4768 Registro Generale 25020- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO –Immobili in Canosa di Puglia
  Soggetto debitore
- Iscrizione contro del 24.03.2000 – Registro Particolare 5949 – Registro Generale 798, derivante da atto di mutuo del 23.03.2000 in notar Paolo Porziotta di Canosa di Puglia Rep. 5292° favore del CREDITO ITALIANO Spa e contro i Sigg.ri [redacted]

Trascrizioni Contro Sigg [redacted]

- Trascrizione contro del 08.09.2017 – Registro Particolare 14492 – Registro Generale 19053
  Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 3466/2017 del 26.07.2017- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante le operazioni di sopralluogo il presente comproprietario Sig. [redacted] ha dichiarato di avere un debito con il condominio per quanto riguarda spese insolute ma non ha prodotto certificazione attestante l'effettivo ammontare di tale debito.
Lo scrivente nonostante i ripetuti inviti rivolti a mezzo mail ed a mezzo telefono all'Amministrazione di Condominio nella persone del Sig. [redacted] non è riuscito ad ottenere certificazione ufficiale attestante la effettiva situazione debitoria pendente sull'immobile.

6. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI

Come dichiarato nell'atto di vendita, il fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia N. 131/75-bis rilasciate dal Comune di Canosa di Puglia in data 21 Novembre 1975 che i relativi lavori di costruzione ebbero inizio il 3 Luglio 1976ed ultimati il 20 Luglio 1979.
Dal confronto degli atti ricercati c/o l'ufficio tecnico del Comune di Andria e da quanto rilevato nelle operazioni di sopralluogo avvenuto in data 12 Febbraio 2018 è scaturita la presenza di difformità consistenti in:

1. Planimetria Catastale Appartamento difforme da quanto rilevato (Stato di Fatto) quindi una differente distribuzione interna delle murature di tramezza.

Inoltre l'intera palazzina plurifamiliare unitamente alle altre del medesimo lotto oggetto della Concessione Edilizia sopra citata, risultano sprovviste di Certificato di Agibilità e la pratica per il rilascio del medesimo risulta a tutt'oggi non conclusa.
Quindi Per quanto concerne invece la regolarizzazione delle "difformità" di cui al punto *1)* è necessario presentare una "Scia in Sanatoria" (art. 37 del DPR 380/01 T.U.) ed una procedura DOCFA per la variazione planimetrica catastale.

Firmato Da: BINETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57c0192edc8137dc57aec7ca0f5e390

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le competenze professionali per la presentazione della Scia in Sanatoria ammontano ad € 850,00.
La sanzione pecuniaria per opere difformi ammonta ad € 516,00.
Le competenze professionali per la presentazione del DOCFA "Variazione planimetrica Catastale, ammontano ad € 800,00.
I diritti per la presentazione del DOCFA ammontano ad € 50,00.
Quindi gli oneri totali per la regolarizzazione del locale Appartamento in Terzo Piano ammontano ad € 2.216,00.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili in esame risultano pervenuti all'attuali proprietari dai coniugi in regime di comunione legale di beni Sig. [redacted] a Sig.ra [redacted], con atto di compravendita del Notaio di Canosa di Puglia Dott.ssa Chiara d'Ambrosio in data 18 Ottobre 2006, Rep. 3921 - Racc. 1506.
A loro volta l'immobile era pervenuto, giusta atto di compravendita del 23.03.2000 per Notar Paolo Porziotta di Canosa di Puglia Rep. 5291, trascritto il 24.03.2000 ai nn. 5948/4403, dai Sigg.ri [redacted] coniugi in regime di separazione dei beni.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA PORRE IN VENDITA

Trattasi dunque, di appartamento sito in zona periferica della città di Canosa di Puglia, facente parte di un complesso di palazzine plurifamiliari aventi accesso da cortile condominiale su Via Corsica con civico attuale N. 168.
L'edificio in cui sono collocate le unità in esame presenta accesso da vano porticato rialzato ed è organizzato con tre livelli fuori terra con sovrastante lastrico solare.
Una rampa carrabile con accesso sempre dal cortile condominiale conduce al piano interrato, organizzato con locali box e posti auto.
La struttura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero-cemento.
L'appartamento posto al Terzo piano scala D, confina con cortile e giardino condominiale e con vano scala.

Logisticamente gli immobili sono risultati così organizzati:

a) ***Appartamento in Terzo Piano:***

- L'accesso all'appartamento avviene attraverso portoncino blindato a doppia anta, che immette in un ambiente unico ove sulla dx è posizionato l'angolo cucina-pranzo e sulla sx la zona tinello. Frontalmente all'angolo cucina ed a confine con il vano scala condominiale è collocato un vano ripostiglio;
- In continuità con il precedente ambiente unico e frontalmente al portoncino di ingresso e' collocato un corridoio aperto che serve due camere da letto un locale igienico ed un secondo vano ripostiglio;
- La pavimentazione è risultata essere in tutto l'appartamento in ceramica, in tinta unita ad esclusione del locale igienico ove è presente ceramica in differenti formati sia a pavimento che a rivestimento con tonalità beige- tabacco.

Firmato Da: BINETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57c0192edc8f137dc57acc7ca0f5e390

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Le pareti interne presentano un altezza pari a 2.88 mt, sono risultate rifinite con smalti all'acqua di colore bianco con alcune pareti trattate con effetto encausto in tinte forti;
- Gli infissi interni sono risultati inesistenti ad eccezione del locale igienico ove è risultato essere in legno scuro tamburato, quelli esterni sono invece in legno con vetro camera;
- Il portoncino di ingresso è del tipo anti-intrusione;
- La superficie coperta dell'appartamento è risultata pari a circa **120 mq;**
- Sono presenti due balconi prospicienti i due prospetti principali del fabbricato e cioè sul cortile di Via Corsica e su quello opposto, in totale essi sviluppano una superficie scoperta pari a circa **28,00 mq;**
- Il vano scala condominiale è risultato interessato da cospicui fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche e contestualmente di condensa e necessita di spese di manutenzione straordinaria abbastanza urgenti.

Impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia, è risultato in buone condizioni;
- L'impianto citofonico, del tipo solo audio è risultato in buone condizioni;
- L'impianto fognario è risultato allacciato alla rete comunale;
- L'impianto idrico è risultato allacciato alla rete comunale;
- L'Impianto termico presente con apparecchi termosifone non è risultato allacciato alla rete gas cittadina;
- Non è presente impianto di ascensore.

Riassumendo la superficie commerciale è stata così calcolata:

- La superficie commerciale dell'appartamento posto al 2° piano è risultata pari a circa **mq 120;**
- La superficie commerciale dei balconi è risultata pari a **circa mq 28,00;**

Destinazione	Superficie totale comm.le	Metri quadrati di spettanza	% di stima	Sup. vendibile in mq
Appartamento Terzo Piano	120	120	100%	120
Superfici a balconi	28,00	28,00	100%	28,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore unitario dell'immobili si adottano come riferimento i valori forniti dall'Agenzia del Territorio, invero attendibili ed in linea con la realtà della città di Canosa di Puglia.
Si esegue in pratica la stima sintetico-comparativa sulla scorta di valori medi che si attingono da fonti attendibili e dalla conoscenza approfondita del mercato locale in cui si opera.

Firmato Da: BINETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57c0192eadc8f137dc57acc7ca0f5e390

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella sua determinazione il sottoscritto ha considerato, sia lo stato di conservazione generale dell'immobile, sia il fatto che è ancora presente una crisi economica che ha investito in maniera importante il mercato immobiliare generale.
I valori suddetti risultano congrui rispetto a quelli forniti dagli operatori del settore immobiliare della città di Canosa di Puglia, sentiti di persona.
Ovviamente ciascuna superficie in base alla sua destinazione commerciale sarà stimata in percentuale, così come prevede il mercato immobiliare.
Atteso che, i valori unitari scaturiti sono pari a 1.100,00 €/mq, per l'appartamento:

Immobile stimato	*Superf.*	Valore unitario	Valore complessivo (€)
Appartamento al Terzo Piano	120	1.100,00	132.000,00
Superfici a balconi	28,00	1.100,00 x 1/2	15.400,00
Totale			**147.400,00**

9.2 Adeguamenti e correzioni alla stima

- *Riduzione del 1.0% del valore per i rilevati problemi di condensa superficiale diffusi al vano scala condominiale:..... .€ 1.474,00*
- *Oneri per la regolarizzazione Catastale dell'appartamento:.... € 2.216,00*
- *Riduzione del 3% per i costi necessari per la richiesta del Certificato di Agibilità:.....€ 4.422,00*

9.3 Prezzo base d'asta del lotto

Essendo gli immobili pignorati per le rispettive quote di comproprietà del 50% + 50%, come pervenute agli esecutati Sigg. [redacted] il valore dell'immobile nella sua interezza al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova risulterà pari ad .....**€ 139.288,00** (centotrentanovemiladuecentoottantotto/00)

Tanto dovevo per l'incarico conferito

Il consulente tecnico estimatore
Arch. Michele Binetti

17 Aprile 2018

ALLEGATI

- **All. 1 :**
- Rilievo fotografico:

- **All. 2:**
- Verbale di sopralluogo;
- Visure catastali aggiornate;
- Visure ipotecarie aggiornate al 24.01.2018;
- Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Stralcio Atto di Compravendita.
- Planimetrie Catastale;
- Grafici di Rilievo –Stato di Fatto- (TAV. 1);

- **All. 3:**
- Specifica onorari e spese

Firmato Da: BINETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57c0192edc8f137dc57acc7ca0f5e390

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009