

**TRIBUNALE DI MILANO**  
Sezione Fallimenti

**1. INTRODUZIONE**

Pende, presso il Tribunale di Milano, la procedura FALLIMENTARE n.466/2023 in ditta IMMOBILIARE SVILUPPO S.R.L. (C.F. E PI.: 13256400154), con sede legale in Milano via Stresa 16, cap. 20125.

La procedura fallimentare in questione riguarda i seguenti beni:

**BENI IMMOBILI:**

- a) Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.III 1838, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. catastale mq.121, R.C. 387,34.
- b) Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.III 1838, sub.3, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale mq.152, R.C. 581,01.
- c) Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.15, in piano secondo. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.III 1838, sub. 7, categoria A/3, classe 2, vani 5, sup. catastale mq. 108, R.C. 322,79.
- d) Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.III 1838, sub. 10, categoria C/6, classe 4, mq. 35, sup. catastale mq. 38, R.C. 90,38.
- e) Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.III 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 5, mq. 22, sup. catastale mq. 28, R.C. 67,04.
- f) Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.III 1838, sub. 17, categoria C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale mq. 24, R.C. 57,89.



- g) Appartamento in Serracapriola (FG) alla via Magenta n. 14, in piano secondo, int. 8. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1871, sub.10, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale mq. 87, R.C. 258,23.
- h) Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Magenta snc, int. 10, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 4, mq. 19, sup. catastale mq. 24, R.C. 49,06.

## **2. PREMESSA**

Con disposizione del Giudice delegato dott. Francesco Pipicelli, del tribunale ordinario di Milano, del 11.03.2024, lo scrivente architetto Gaetano Centra, libero professionista, con studio in Foggia alla Via Salvatore Tugini n.31, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n.528 di matricola, su designazione del curatore fallimentare rag. Giuseppe De Palma, veniva nominato consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento di liquidazione giudiziale n.466/2023.

## **3. ATTIVITÀ PERITALE**

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi dimensionali, planimetrici e fotografici sugli immobili;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione delle relative planimetrie catastali;
- D) Verifica atti presso l'U.T.C. del Comune di Serracapriola (FG) sull'attività edilizia inerente le autorizzazioni, permessi edilizie etc. dei manufatti oggetto di stima;
- E) Ispezioni e visure ipotecarie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

### Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15.05.2024, come da allegato verbale di sopralluogo.

L'accesso ai beni immobili è stato consentito dal signor [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale della Immobiliare Sviluppo S.R.L. .



#### **4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

- Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. catastale mq.121, R.C. 387,34.  
Confina con via Magenta, vano scale e vano ascensore condominiale, unità abitativa della stessa proprietà-sub.3, via Milano.  
Superficie coprente lorda mq. 109  
Terrazzo mq. 65.
- Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub.3, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, sup. catastale mq.152, R.C. 581,01.  
Confina con vano scala condominiale, via Magenta, via Bari e via Milano.  
Superficie coprente lorda mq. 152.
- Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.15, in piano secondo. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 7, categoria A/3, classe 2, vani 5, sup. catastale mq.108, R.C. 322,79.  
Confina con via Magenta, vano scale condominiale, unità abitativa di altra proprietà, via Milano.  
Superficie coprente lorda mq. 98  
Terrazzo/balconi mq. 53.
- Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Milano snc, in piano seminterrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 10, categoria C/6, classe 4, mq. 35, sup. catastale mq. 38, R.C. 90,38.  
Confina con box auto sub.11, corsia di manovra condominiale, terrapieno di via Magenta.  
Superficie coprente lorda mq. 38
- Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 5, mq. 22, sup. catastale mq.28, R.C. 67,04.  
Confina con box auto sub.12, corsia di manovra condominiale, terrapieno di via Bari.  
Superficie coprente lorda mq. 28



- Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all’Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 17, categoria C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale mq.24, R.C. 57,89.

Confina con corsia di manovra condominiale, terrapieno di via Bari, terrapieno di via Milano.

Superficie coprente lorda mq. 24

- Appartamento in Serracapriola (FG), alla via Magenta n.14 , in piano secondo, int. 8. Attestato all’Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1871, sub.10, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale mq.87, R.C. 258,23.

Confina con cortile comune, appartamento sub. 11, vano scala condominiale.

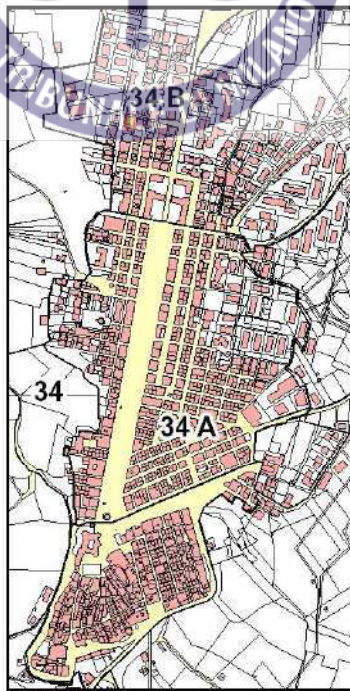
- Vano ad uso box auto in Serracapriola (FG), con accesso da via Magenta snc, int. 10, in piano interrato. Attestato all’Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 4, mq. 19, sup. catastale mq.24, R.C. 49,06.

Confina con corsia di manovra, box auto sub.14 e terrapieni su due lati.

## 5. DESCRIZIONE DEI BENI



ORTO FOTO

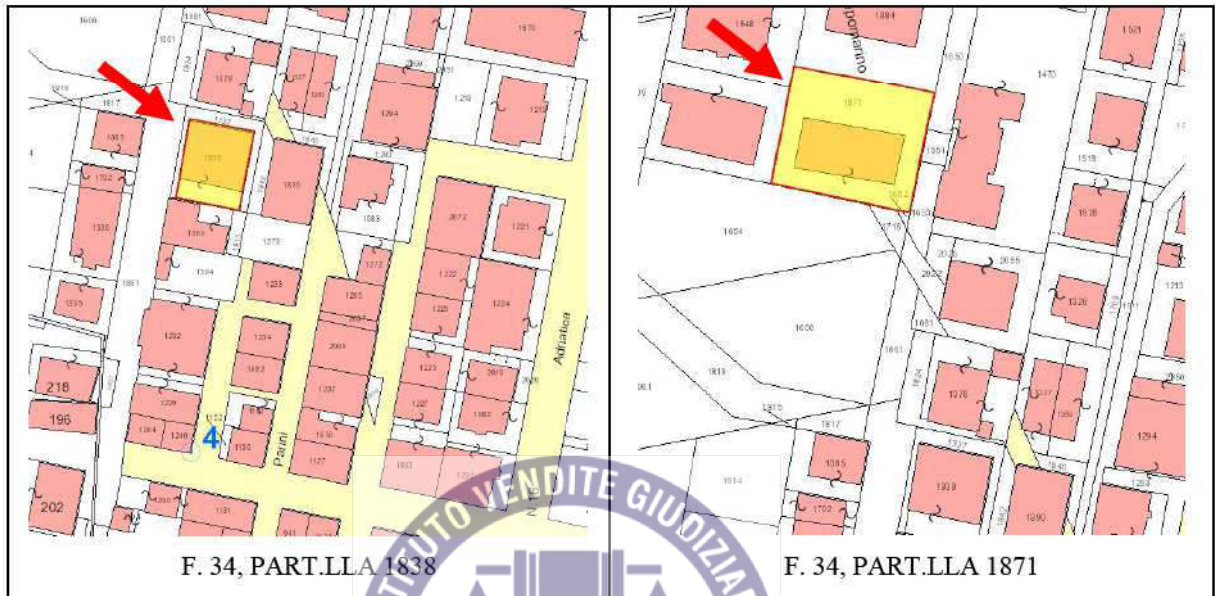


MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE ORTO  
FOTO CON MAPPA  
CATASTALE

## ESTRATTO MAPPA CATASTALE



I cespiti in via Magenta n.15, fanno parte di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre ad piano sottotetto e ad piano seminterrato. L'intera palazzina, costituita con struttura portante puntiforme con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, è dotata di ascensore ed è adibita esclusivamente ad abitazione e box auto.

I cespiti, oggetto della presente stima, sono:

#### Appartamenti

- Appartamento in piano terra - Foglio 34, part.lla 1838, sub. 2 con rifiniture caratterizzate da: pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in idropittura, ad eccezione del bagno il cui rivestimento è in piastrelle di ceramica; infissi esterni in alluminio con vetrocamera; infissi interni in legno con specchiature in vetro stile inglese. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa. È suddiviso in quattro camere, un bagno, cucinino e ripostiglio. Si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 109, oltre a mq. 65 di terrazzo a livello.
- Appartamento in piano terra - Foglio 34, part.lla 1838, sub.3, è caratterizzato da: pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in idropittura, ad eccezione del rivestimento del bagno tutto in piastrelle di ceramica; infissi esterni in alluminio con vetrocamera; infissi interni in legno con specchiature in vetro stile inglese.

È dotato di elementi radianti in ghisa, per l'impianto di riscaldamento, ma è privo di caldaia. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Copre una superficie lorda di mq. 152 ed articolato, come suddivisione interna degli spazi, con salone, cucina, quattro camere, due bagni e ripostiglio.

- Appartamento in piano secondo - Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 7. Si accede dalla prima porta a destra per chi arriva al piano dalle scale. E' costituito da un ampio salone giorno, una cucina, due camere da letto e un bagno, oltre ad un terrazzo a livello. Caratterizzato da buone rifiniture interne con pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in pasta colorata e idropittura. La cucina e il bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica; infissi esterni in alluminio con vetrocamera; infissi interni in legno con specchiature in vetro stile inglese. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa.

#### Box auto

- Box auto in Serracapriola, in piano seminterrato - Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 10. Pavimentato con marmette di graniglia, tinteggiato, dotato di impianto elettrico e porta carrabile in lamiera di acciaio basculante. Superficie lorda mq. 38.
- Box auto in Serracapriola, in piano seminterrato - Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 13. Pavimentato con marmette di graniglia, tinteggiato, dotato di impianto elettrico e porta carrabile in lamiera di acciaio basculante. Superficie lorda mq. 28.
- Box auto in Serracapriola, in piano interrato - Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 17. Pavimentato con marmette di graniglia, tinteggiato, dotato di impianto elettrico e porta carrabile in lamiera di acciaio basculante. Superficie lorda mq. 24.

Non è stato possibile accedere ai cespiti in via Magenta n.14, attestati al N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.IIa 1871, sub 10 e sub. 13. L'amministratore della Immobiliare Sviluppo s.r.l., dott. Giuseppe Presutto ha evidenziato, in sede di sopralluogo, di non aver più accesso perché ormai privo delle chiavi dei sopraindicati cespiti, in quanto entrambi in possesso degli eredi di Benedetto Potito. (Sentenza del Tribunale di Foggia n. 1025/2018, pubblicata il 10.04.2018, R.G. n.81000222/2010, repertorio N. 1495/2018 del 10.04.2018 - allegata).

## **6. STIMA DEI BENI**

### Metodologia di stima

Il metodo con cui è stata effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello comparativo, che consiste nello stabilire una relazione



analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "sintetico", consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Dall'acquisizione dei dati ufficiali dei valori OMI della Agenzia del Territorio, che attribuiscono ad appartamenti e box auto in Serracapriola, un valore parametrico che oscilla da:

€/mq. 400,00 a €/mq. 600,00 per appartamenti;

€/mq. 350,00 a €/mq. 500,00 per box auto;

comparati con i dati assunti presso le agenzie immobiliari della zona, ne riviene un valore commerciale di €/mq. 500 per appartamenti e di €/mq. 350,00 per i box auto. Di conseguenza:

- appartamento in P.T. F.34, part.lla 1838, sub. 2: €/mq. 500 x mq. 122 = €. 61.000,00;
- appartamento in P.T. F.34, part.lla 1838, sub. 3: €/mq. 500 x mq. 137 = €. 68.500,00;
- appartamento in P.T. F.34, part.lla 1838, sub. 7: €/mq. 500 x mq. 109 = €. 54.500,00;
- box auto in P. Seminterr. F.34, part.lla 1838, sub. 10: €/mq. 350 x mq. 38 = €. 13.300,00;
- box auto in P. Seminterr. F.34, part.lla 1838, sub. 13: €/mq. 350 x mq. 28 = €. 9.800,00;
- box auto in P. Seminterr. F.34, part.lla 1838, sub. 17: €/mq. 350 x mq. 24 = €. 8.400,00.

## **7. ESPLICITAZIONI SUPERFICI**

SUB.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE Mq.	SUPERFICIE Accessori Mq.	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUP..CONVENZ. ACCESSORIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>2</b>	abitazione P.T.	109	65	20%	13	Mq. 122
<b>3</b>	abitazione P.T.	152	-	90%		Mq. 137
<b>7</b>	abitazione P.2	98	53	20%	11	<u>Mq. 109</u>
Sommano superficie commerciale abitazioni mq.						Mq. 368
<b>10</b>	box auto P.Int.	38				Mq. 38
<b>13</b>	box auto P.Int.	28				Mq. 28
<b>17</b>	box auto P.Int.	24				<u>Mq. 24</u>
Sommano superficie commerciale box auto mq.						Mq. 90

Sono esclusi dalla presente stima i cespiti in via Magenta n. 14: appartamento in piano secondo, attestato al Foglio 34, part.lla 1871, sub. 10 e box auto in piano interrato, Foglio 34, part.lla 1871, sub. 13 perché occupati da altre persone in forza della sentenza del

Tribunale di Foggia n. 1025/2018 pubblicata il 10.04.2018. Entrambi i cespiti, non è stato possibile accedervi e visionarli.

### **8. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Per una comoda vendita degli immobili, vengono proposti tre lotti.

#### **LOTTO UNO**

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:

- Appartamento in Serracapriola (FG) alla via Magenta n.15, in piano secondo. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 7, categoria A/3, classe 2, vani 5, sup. catastale mq.108 R.C. 322,79.
- Vano ad uso box auto in Serracapriola, con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 10, categoria C/6, classe 4, mq. 35, sup. catastale mq.38 R.C. 90,38.

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" = €. 68.000,00**

#### **LOTTO DUE**

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:

- Appartamento in Serracapriola alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub.3, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale mq.152 R.C. 581,01.
- Vano ad uso box auto in Serracapriola, con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 5, mq. 22, sup. catastale mq.28 R.C. 67,04.

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" = €. 78.000,00**

#### **LOTTO TRE**

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:

- Appartamento in Serracapriola alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. catastale mq.121 R.C. 387,34.







- Vano ad uso box auto in Serracapriola, con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.IIIa 1838, sub. 17, categoria C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale mq.24 R.C. 57,89.

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =**

**€. 69.000,00**

**9. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI, NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA SENTENZA DI FALLIMENTO**

**su tutti gli immobili**

- Iscrizione del 17.12.2005 – registro particolare 1761 registro generale 10432 atto del notaio [REDACTED] di Fiorenzuola d'Arda, repertorio 7387/1705 del 16.12.2005 inerente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED];
- Trascrizione del 17.11.2009 – registro particolare 8251 registro generale 11551 a favore della [REDACTED] del Tribunale di Foggia repertorio 451 del 15.07.2009 verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1618 registro generale 10831 in favore della [REDACTED] società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 6753/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
- Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1619 registro generale 10832 in favore della [REDACTED] società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 8936/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 08.08.2013 – registro particolare 536 registro generale 6684 in favore della [REDACTED] emesso dal Tribunale di Biella, repertorio 1940/2013 del 16.07.2013 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
- Iscrizione del 17.03.2015 – registro particolare 152 registro generale 2047 in favore della [REDACTED] emesso dal Tribunale di Bergamo, repertorio 267/2010 del 22.01.2015 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
- Trascrizione del 01.02.2024 – registro particolare 971 registro generale 1106 in favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della Immobiliare Sviluppo s.r.l. emesso dal



Tribunale di Milano - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale repertorio 581 del 05.10.2023.

## **10. STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono in comodato gratuito ai sigg. [REDACTED]

Dalla verifica, presso gli uffici comunali, risulta un credito, non corrisposto dall'Immobiliare Sviluppo s.r.l., della somma complessiva di €. 182.425,25, inerente il mancato pagamento:

degli oneri di urbanizzazione e di costruzione relativo al rilascio del P. di C. n.1299 del 12.08.2005; il canone di occupazione del suolo pubblico; il versamento dell'IMU degli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 compreso le sanzioni e gli interessi maturati, gravante su tutti gli immobili di proprietà dell'Immobiliare Sviluppo s.r.l. .

Nello specifico, per quanto attiene alle sole unità abitative e ai box auto di via Magenta n.15, oggetto della presente stima, dalla somma effettuata dallo scrivente, riportata nelle comunicazione del Segretario comunale vi è un mancato pagamento della somma di €.13.286,90, oltre le sanzioni e gli interessi maturati, per il mancato pagamento dell'IMU degli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024.

## **11. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

A seguito di accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale e degli archivi del Comune di Serracapriola si è costato che l'intera palazzina residenziale, ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è stata realizzata in conformità dei seguenti atti autorizzativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 241 del 28.05.1983;
- Concessione edilizia n. 251 del 02.02.1984;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1061 del 18.09.1997;
- Certificato di abitabilità del 22.01.1998.

## **12. CONFORMITA' CATASTALI**

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dai sopralluoghi esperiti in loco gli immobili, oggetto di stima, risultano regolarmente accatastati e trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.



**QUADRO RIEPILOGATIVO****LOTTO N. 1**

Tipologia	Unità abitativa e box auto in palazzina residenziale di tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e ad un piano seminterrato.
Descrizione	-Appartamento in piano secondo, sviluppantesi su una superficie di mq. 98 con annesso terrazzo a livello di mq. 53; -box auto in piano seminterrato della superficie lorda di mq. 38.
Ubicazione	Comune di Serracapriola, provincia di Foggia: -appartamento con accesso da Via Magenta n. 15, in piano secondo; -box auto con accesso da via Milano snc, in piano seminterrato.
Confini :	-appartamento confina con: via Magenta, vano scala condominiale, unità abitativa di altra proprietà, via Milano; -box auto confina con: box auto sub. 11, corsia di manovra condominiale, terrapieno di via Magenta.
Dati catastali:	-appartamento attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 7, categoria A/3, classe 2, vani 5, sup. catastale mq.108 R.C. 322,79. -box auto attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 10, categoria C/6, classe 4, mq. 35, sup. catastale mq.38 R.C. 90,38.
Attuale proprietario :	IMMOBILIARE SVILUPPO S.R.L.
Iscrizione e trascrizioni gravanti	- Iscrizione del 17.12.2005 – registro particolare 1761 registro generale 10432 atto del notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola d'Arda, repertorio 7387/1705 del 16.12.2005 inerente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario BNL S.p.a.; - Trascrizione del 17.11.2009 – registro particolare 8251 registro generale 11551 a favore della BNL S.p.a. del Tribunale di Foggia repertorio 451 del 15.07.2009 verbale di pignoramento immobili; - Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1618 registro generale 10831 in favore della Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 6753/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo - Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1619 registro generale 10832 in favore della Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 8936/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da





	decreto ingiuntivo;
	- Iscrizione del 08.08.2013 – registro particolare 536 registro generale 6684 in favore della [REDACTED] emesso dal Tribunale di Biella, repertorio 1940/2013 del 16.07.2013 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
	- Iscrizione del 17.03.2015 – registro particolare 152 registro generale 2047 in favore della [REDACTED] emesso dal Tribunale di Bergamo, repertorio 267/2010 del 22.01.2015 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
	- Trascrizione del 01.02.2024 – registro particolare 971 registro generale 1106 in favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della Immobiliare Sviluppo s.r.l. emesso dal Tribunale di Milano - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale repertorio 581 del 05.10.2023.

Stato di occupazione	Occupato con comodato d'uso gratuito.
Regolarità urbanistica	Concessione edilizia n. 241 del 28.05.1983; Concessione edilizia n. 251 del 02.02.1984; Concessione edilizia in sanatoria n. 1061 del 18.09.1997; Certificato di abitabilità del 22.01.1998.
Conformità catastale	Si riscontra conformità catastale dei cespiti rispetto allo stato dei luoghi.
Valore a base d'asta	€. 68.000,00 (sessantottomila/00).

**LOTTO N. 2**

Tipologia	Unità abitativa e box auto in una palazzina residenziale di tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto e ad un piano seminterrato.
Descrizione	- appartamento in piano terra, sviluppantesi su una superficie di mq. 152; - box auto in piano seminterrato della superficie lorda di mq. 28.
Ubicazione	Comune di Serracapriola, provincia di Foggia: - appartamento con accesso da Via Magenta n. 15, in piano terra; - box auto con accesso da via Milano snc, in piano seminterrato.
Confini :	- appartamento confina con: vano scala condominiale, via Magenta, via Bari e via Milano; - box auto confina con: box auto sub.12, corsia di manovra condominiale, terrapieno di via Bari.
Dati catastali:	- appartamento attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.lla 1838, sub. 3, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale mq.152 R.C. 581,01.



	- box auto attestato all’Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.IIa 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 5, mq. 22, sup. catastale mq. 28, R.C. 67,04.
Attuale proprietario :	IMMOBILIARE SVILUPPO S.R.L.
Iscrizione e trascrizioni gravanti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Iscrizione del 17.12.2005 – registro particolare 1761 registro generale 10432 atto del notaio Grazia Annunziata di Fiorenzuola d’Arda, repertorio 7387/1705 del 16.12.2005 inerente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]</li> <li>- Trascrizione del 17.11.2009 – registro particolare 8251 registro generale 11551 a favore della [REDACTED] del Tribunale di Foggia repertorio 451 del 15.07.2009 verbale di pignoramento immobili;</li> <li>- Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1618 registro generale 10831 in favore della [REDACTED] società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 6753/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo</li> <li>- Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1619 registro generale 10832 in favore della [REDACTED] società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 8936/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo;</li> <li>- Iscrizione del 08.08.2013 – registro particolare 536 registro generale 6684 in favore della [REDACTED] emesso dal Tribunale di Biella, repertorio 1940/2013 del 16.07.2013 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo</li> <li>- Iscrizione del 17.03.2015 – registro particolare 152 registro generale 2047 in favore della [REDACTED] emesso dal Tribunale di Bergamo, repertorio 267/2010 del 22.01.2015 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo</li> <li>- Trascrizione del 01.02.2024 – registro particolare 971 registro generale 1106 in favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della Immobiliare Sviluppo s.r.l. emesso dal Tribunale di Milano - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale repertorio 581 del 05.10.2023.</li> </ul>
Stato di occupazione	Occupato con comodato d’uso gratuito.
Regolarità urbanistica	Concessione edilizia n. 241 del 28.05.1983; Concessione edilizia n. 251 del 02.02.1984; Concessione edilizia in sanatoria n. 1061 del 18.09.1997;



	Certificato di abitabilità del 22.01.1998.
Conformità catastale	Si riscontra conformità catastale dei cespiti rispetto allo stato dei luoghi.
Valore a base d'asta	€. 78.000,00 (settantottomila/00) .

### LOTTO N. 3

Tipologia	Unità abitativa e box auto in una palazzina residenziale di tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto e ad un piano seminterrato.
Descrizione	- appartamento in piano terra, sviluppatosi su una superficie di mq. 109 con terrazzo a livello della superficie di mq.65; - box auto in piano seminterrato della superficie lorda di mq. 24.
Ubicazione	Comune di Serracapriola, provincia di Foggia: - appartamento con accesso da Via Magenta n. 15, in piano terra; - box auto con accesso da via Milano snc, in piano seminterrato.
Confini :	- appartamento confina con: via Magenta, vano scale e vano ascensore condominiale, unità abitativa della stessa proprietà-sub.3, via Milano; - box auto confina con: corsia di manovra condominiale, terrapieno di via Bari, terrapieno di via Milano.
Dati catastali:	- appartamento attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.lla 1838, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. catastale mq.121 R.C. 387,34. - box auto attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia al Foglio 34, part.lla 1838, sub. 17, categoria C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale mq. 24, R.C. 57,89.
Attuale proprietario :	IMMOBILIARE SVILUPPO S.R.L.
Iscrizione e trascrizioni gravanti	- Iscrizione del 17.12.2005 – registro particolare 1761 registro generale 10432 atto del notaio [REDACTED] repertorio 7387/1705 del 16.12.2005 inerente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]; - Trascrizione del 17.11.2009 – registro particolare 8251 registro generale 11551 a favore della [REDACTED] del Tribunale di Foggia repertorio 451 del 15.07.2009 verbale di pignoramento immobili; - Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1618 registro generale 10831 in favore della [REDACTED] società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 6753/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo





- Iscrizione del 30.12.2010 – registro particolare 1619 registro generale 10832 in favore della [redacted] società cooperativa per azioni emesso dal Tribunale civile e penale di Monza, repertorio 8936/2010 del 21.09.2010 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 08.08.2013 – registro particolare 536 registro generale 6684 in favore della [redacted] emesso dal Tribunale di Biella, repertorio 1940/2013 del 16.07.2013 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
- Iscrizione del 17.03.2015 – registro particolare 152 registro generale 2047 in favore della [redacted] emesso dal Tribunale di Bergamo, repertorio 267/2010 del 22.01.2015 inerente ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
- Trascrizione del 01.02.2024 – registro particolare 971 registro generale 1106 in favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della Immobiliare Sviluppo s.r.l. emesso dal Tribunale di Milano - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale repertorio 581 del 05.10.2023.

Stato di occupazione	Occupato con comodato d'uso gratuito.
Regolarità urbanistica	Concessione edilizia n. 241 del 28.05.1983; Concessione edilizia n. 251 del 02.02.1984; Concessione edilizia in sanatoria n. 1061 del 18.09.1997; Certificato di abitabilità del 22.01.1998.
Conformità catastale	Si riscontra conformità catastale dei cespiti rispetto allo stato dei luoghi.
Valore a base d'asta	€. 69.000,00 (sessantanovemila/00) .

Il sottoscritto, ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 30/07/2024

Il consulente tecnico d'Ufficio

arch. Gaetano Centra



