

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecutore

dott. MICHELE PALAGANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

POPOLARE BARI NPLS 2017 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(creditore procedente)

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

(debitore esecutato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. Agronomo **FRANCESCO RUSSO**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE: ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore

dott. MICHELE PALAGANO

Accettazione dell'incarico in data 05 ottobre 2021

SCOPO DELL'INCARICO.

La presente Perizia Tecnico-Estimativa viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia al sottoscritto dott. Agronomo Francesco Russo, nato a Milano il 17/11/1969, codice fiscale RSSFNC69S17F205M, con studio in Cerignola, al Corso A. Gramsci, 36; iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della provincia di Foggia con numero 507, e all'albo dei CTU del Tribunale di Foggia, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con Ordinanza del 06 aprile 2021 (*allegato_1*), relativa al Procedimento Esecutivo della III Sezione Civile iscritta al R.G. 10/2020, promossa da:

POPOLARE BARI NPLS 2017 S.R.L. (C.F. 04905460269)

(*creditore procedente*)

difeso dall'**Avv.to Leonardo Patroni Griffi**

patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it

Contro

(C.F. [REDACTED])

(*debitore esecutato*)

difeso dall'**Avv.to Vito Meltonese**

meltonese.vito@avvocatibari.legalmail.it

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, entrambi presenti in provincia di Foggia, ricadono in due comuni diversi, esattamente nel Comune di Lesina e nel Comune di Serracapriola.

Nello specifico l'immobile censito al NCEU e ricadente nel comune di Lesina

è così identificato (*allegato_2*):

Proprietà	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
[REDACTED] S.R.L. - diritto 1/1	Lesina via Gabriele D'Annunzio, 21	37	355	1	A/3	2	T-1	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	€ 258,23

Gli immobili ricadenti nel comune di Serracapriola e censiti al NCEU sono catastalmente così identificati (*allegato_3, allegato_4*):

Proprietà	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
[REDACTED] S.R.L. - diritto 1/1	Serracapriola - via Magenta, 14	34	1871	6	A/2	1	1	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	€ 387,34
[REDACTED] S.R.L. - diritto 1/1	Serracapriola - via Magenta, 18 int 12	34	1871	15	C/6	4	S1	Consistenza: 19m ² Totale: 23m ²	€ 49,06

QUESITI

Nell'udienza d'accettazione del mandato con il giuramento di rito, il Giudice Esecutore dott. Michele Palagano, poneva allo scrivente CTU i quesiti come da ordinanza di conferimento d'incarico del 05 ottobre 2021. (*allegato_1*).

PREMESSA

Con Decreto Ingiuntivo del 30/10/2010 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, con Notifica di Precetto del 07/10/2019 e Notifica di Pignoramento del 07/01/2020, la **Popolare Bari NPLS 2017 s.r.l.** (*creditore procedente*) CF: 04905460269, con sede in Via V. Alfieri n°1 - Conegliano (TV), rappresentata e difesa dall'Avv.to Leonardo Patroni Griffi, chiedeva l'iscrizione al Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Foggia con pignoramento nei confronti della [REDACTED] (C.F: [REDACTED]), con sede in Via Stresa, n° 16 - Milano (MI). Il 15 gennaio 2020 è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri del Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia con assegnazione di R.G. E.I. n° 10/2020 per un valore della controversia di € 255.284,16.

In data 08 gennaio 2021, la **Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni** (*Creditore Interventuto*), CF: 00053810149, rappresentata e difesa

dall'Avv.to Geremia Anzovino, interveniva nella procedura esecutiva per un credito di € 417.431,13 (*allegato_5*). In data 07 settembre 2022 la doValue s.p.a., mandataria della **Luzzatti Pop NPLs 2021 s.r.l.**, nuova beneficiaria del credito, rappresentata e difesa dall'Avv.to Antonio Donvito, è intervenuta nella procedura esecutiva. (*allegato_6*).

Il giorno 18 gennaio 2022, la [REDACTED] (C.F: IT [REDACTED]) (*debitore esecutato*) si costituisce in giudizio, con procura alle liti per rappresentare e difendere, all'avv.to Vito Meltonese. Tale memoria è stata comunicata al Tribunale Ordinario di Foggia, depositandone il mandato telematicamente. (*allegato_7*)

In data 13 gennaio 2023, la **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** (già **SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA' - SGA SPA**) (*Creditore Intervemuto*), CF: 05828330638, rappresentata e difesa dall'Avv.to Leonardo Patroni Griffi, interveniva nella procedura esecutiva per un credito di €104.446,85. (*allegato_8*)

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'attività di consulenza ha avuto inizio immediatamente dopo il ricevimento della comunicazione a mezzo PEC del 06 aprile 2021, in cui lo scrivente riceveva la nomina come esperto nella procedura in epigrafe. Attraverso l'accesso al fascicolo telematico, il sottoscritto ha iniziato lo studio degli atti per giungere all'udienza di giuramento fissata per il giorno 05 ottobre 2021.

- Il giorno 05 Ottobre 2021 (mattina), il sottoscritto ha prestato Giuramento presso il Tribunale Ordinario di Foggia alla presenza dell'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano;
- Il giorno 08 Ottobre si sono stampati gli atti di causa;
- I giorni successivi sono stati utilizzati per lo studio degli atti di causa;
- I giorni 30-31 Ottobre sono stati utilizzati per la stesura delle richieste e l'invio delle PEC all'Agenzia delle Entrate, all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Tecnico del Comune di lesina e di Serracapriola (*allegato_9*);
- Il giorno 2 Novembre, presso la Conservatoria Notarile di Foggia per Ispezione Ipotecaria (*allegato_10*);

- Il giorno 2 Novembre, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per l'acquisizione delle Visure Storiche Catastali aggiornate degli immobili. (*allegato_2, allegato_3 e allegato_4*);
- Il giorno 2 Novembre, a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina inviava il numero di protocollo della richiesta titoli abitativi (*allegato_11*);
- Il giorno 15 Novembre 2021, su appuntamento ottenuto per vie brevi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola per l'accesso agli atti e l'acquisizione dei Titoli Abitativi. (*allegato_12*)
- Il giorno 15 Novembre, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per l'acquisizione delle Planimetrie degli immobili. (*allegato_2, allegato_3 e allegato_4*);
- Il giorno 25 Novembre 2021, ricercate nel dettaglio le coordinate GPS, si sono effettuate le stampe delle ortofoto;
- Il giorno 30 Novembre, a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del comune di Lesina inviava il titoli abitativi dell'immobile esecutato (*allegato_11*);
- Il giorno 03 Dicembre 2021, avendo riscontrato incongruenze nell'elaborato planimetrico catastale degli immobili siti in Serracapriola, lo scrivente depositava Istanza all'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano, con richiesta di autorizzazione alla correzione planimetrica presso gli Uffici Provinciali del Territorio; (*allegato_13*);
- Il giorno 15 Dicembre 2021, l'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano, autorizza il CTU alla correzione planimetrica presso gli Uffici Provinciali del Territorio;
- Il giorno 16 Dicembre 2021, a mezzo PEC, si richiede all'Ufficio Provinciale del Territorio la correzione planimetrica; (*allegato_14*);
- Il giorno 19 Dicembre 2021, non avendo ricevuto alcuna comunicazione, lo scrivente a mezzo PEC, ha sollecitato gli Uffici delle Agenzie delle Entrate per la certificazione di eventuali contratti di fitto presenti sugli immobili esecutati (*allegato_15*);
- Il giorno 03 Gennaio 2022, dopo contatti per vie brevi, non avendo ricevuto alcuna comunicazione dall'Agenzia del Territorio di Foggia in merito alla correzione delle planimetrie catastali, a mezzo PEO, è stata effettuato un nuovo sollecito al responsabile della procedura. (*allegato_16*);
- Il giorno 06 Gennaio 2022, non avendo ricevuto alcuna comunicazione dall'Agenzia del Territorio di Foggia e dagli Uffici delle Agenzie delle Entrate,



lo scrivente depositava Istanza con richiesta di proroga all'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano;

- Il giorno 10 Gennaio 2022, si è proceduto con la stesura e l'invio a mezzo PEC della comunicazione di inizio delle Operazioni Peritali a parte creditrice e debitrice, programmate per il giorno 15 Gennaio, (*allegato_17*);
- Il giorno 13 Gennaio 2022, a mezzo PEC la "██████████", comunicava l'impossibilità a presenziare alle Operazioni Peritali programmate per il giorno 15 Gennaio. (*allegato_18*);
- Il giorno 03 Febbraio 2022, a mezzo PEC, gli Uffici delle Agenzie delle Entrate comunicano allo scrivente i contratti di fitto presenti sugli immobili esecutati. (*allegato_19*);
- Il giorno 08 Febbraio 2022, in udienza, l'ill.mo G.E. dott. Palagano, a seguito di opposizione agli atti esecutori da parte debitrice, comunicava al CTU di astenersi da ogni ulteriore operazione nello svolgimento dell'incarico ricevuto;
- Il giorno 03 Maggio 2022, in udienza, la ██████████ ha comunicato che con la ██████████ è in atto un accordo transattivo in fase di ufficializzazione. A tal proposito veniva rinviata l'udienza all'11 Ottobre 2022;
- Il giorno 23 Maggio 2022, la difesa della parte creditrice, avv. Leonardo Patroni Griffi, ha depositava Istanza di Sospensione per la durata di 24 mesi, per concordato piano di rientro;
- Il giorno 26 Giugno 2022, lo scrivente, a seguito della sospensione e delle altre vicissitudini, depositava Istanza con richiesta d'istruzioni all'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano;
- Il giorno 04 Ottobre 2022, la ██████████ per Popolare Bari NPLs S.r.l., per mezzo dell'avv.to Leonardo Patroni Griffi, dichiara la rinuncia alla procedura esecutiva 10/2020 (*allegato_20*);
- Il giorno 17 Gennaio 2023, l'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano, preso atto delle vicissitudini del procedimento, ordina al CTU di procedere con l'elaborato Peritale e indica il termine per il deposito al giorno 17 marzo 2023;
- Il giorno 11 Febbraio 2023, si è proceduto con la stesura e l'invio a mezzo PEC della comunicazione di inizio delle Operazioni Peritali a parte creditrice e debitrice, programmate per il giorno 18 Febbraio. (*allegato_21*);

- Il giorno 17 Febbraio 2023, a mezzo PEC, la "████████████████████", comunicava, che per motivi di salute, era impossibilitata a presenziare alle Operazioni Peritali programmate per il giorno 18 Febbraio, pertanto chiedeva il rinvio al giorno 28 dello stesso mese;
- Il giorno 17 Febbraio 2023, si è proceduto urgentemente con la stesura e l'invio a mezzo PEC a parte creditrice e debitrice, del rinvio delle Operazioni Peritali, al giorno 28 Febbraio. (*allegato_22*);
- Il giorno 28 Febbraio 2023, a Lesina per l'inizio delle Operazioni Peritali, supportato dalla presenza del sig. ██████████, per la perizia dei primi immobili oggetto di studio, e poi trasferimento nel comune di Serracapriola per il proseguo delle Operazioni Peritali. (*allegato_23*);
- Il giorno 2 Marzo 2023, al fine di ottenere una fonte ufficiale sulla quotazione degli immobili oggetto di stima, lo scrivente effettuava una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari valori OMI (*allegato_24, allegato_25*);
- Il giorno 7 Marzo 2023, presso la Conservatoria Notarile di Foggia per l'acquisizione di ulteriori note di trascrizione, Ispezione Ipotecaria aggiornata (*allegato_10*);
- I giorni successivi sono stati utilizzati per incontri presso operatori del settore immobiliare, presenti nei territori di Serracapriola e Lesina, al fine di ottenere informazioni in merito alla probabile quotazione di mercato dei beni periziati;
- Il giorno 11 Marzo, l'ing. Michele De Santis rilascia l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli immobili eseguiti (*allegato_26, allegato_27*);
- Il giorno 13 marzo, a mezzo PEC, è stato richiesto il certificato di matrimonio all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Serracapriola, che rispondeva sempre a mezzo PEC il giorno 15 marzo (*allegato_28*);
- Il giorno 13 marzo, è stata richiesta la Visura camerale aggiornata della società ██████████ (*allegato_29*);
- Il giorno 16 marzo, non essendo completa la relazione peritale, è stata depositata l'istanza di proroga per la consegna dell'elaborato peritale;
- I giorni dall'8 al 24 marzo sono stati impiegati per la stesura della bozza peritale;

- I giorni successivi, sono stati utilizzati per la rilettura della Relazione Peritale e il deposito telematico, a mezzo polis-web, l'invio a mezzo PEC alle parti Avv.to Leonardo Patroni Griffi (patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it) (creditore procedente) e all'Avv.to Vito Meltonese (meltonese.vito@avvocatibari.legalmail.it) (debitore esecutato).

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, il giorno 28 Febbraio 2023 alle ore 15:30, così come da comunicazione inviata alle parti, allo scopo di dare risposta ai quesiti, ha incontrato, presso i luoghi oggetto di controversia, le parti per procedere, insieme, ad un sopralluogo ricognitivo degli immobili, atto ad effettuare un attento esame dello stato dei luoghi e, soprattutto, per acquisire le notizie necessarie ad espletare l'incarico affidatomi. Come indicato nel verbale di inizio Operazioni Peritali, (*allegato_23*) le stesse sono state svolte alla sola presenza di parte debitrice. Lo scrivente CTU, giunto presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti nel comune di LESINA (FG) alla Via Gabriele D'Annunzio, n° 21, ha incontrato l'unico convocato presente, il sig. [REDACTED], amministratore unico della "[REDACTED]". Dopo i riti di presentazione, il sig. [REDACTED], identificato per mezzo del documento di riconoscimento, ha accompagnato ed affiancato il CTU nelle procedure periziali all'interno dell'abitazione in Via Gabriele D'Annunzio, n° 21. L'abitazione, costituita da una palazzina indipendente, è posta su due livelli con ingresso dal piano terra di Via G. D'annunzio 21. Per garantire una completa acquisizione dei dati, dello stato di fatto e delle notizie, il sottoscritto, dopo aver con certezza individuato il luoghi di controversia, procedeva ad effettuare il rilievo con misurazioni per la raccolta di dati utili e notizie all'espletamento dell'incarico, nell'occasione si effettuava anche documentazione fotografica che si allega alla presente (*allegato_30*).

Terminata la prima fase del sopralluogo nel comune di LESINA (FG) alle ore 16:30, lo scrivente procedeva a redigere la prima parte del verbale delle Operazioni Peritali.

Lo scrivente CTU, al fine di proseguire le Operazioni Peritali dei beni posti nel comune di SERRACAPRIOLA (FG), lasciato il comune di Lesina, si è recato con

la propria auto presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti nel comune di Serracapriola in Via Magenta, 14. Giunto sui luoghi oggetto di stima, alle ore 17;00 ha incontrato, il già presente, sig. [REDACTED], che, come nella prima fase delle Operazioni Peritali, ha accompagnato ed affiancato il CTU, nella procedura periziale, dando accesso, dapprima all'abitazione posta al primo piano della palazzina e, successivamente, l'ingresso al box posto al piano interrato sottostante. Trattasi di una palazzina con tre piani fuoriterra oltre l'interrato dove sono posti i locali adibiti a box. Anche in questa circostanza veniva effettuata documentazione fotografica presente in allegato (*allegato_31*).

Terminata anche la seconda fase, del sopralluogo nel comune di Serracapriola alle ore 18;30, lo scrivente procedeva a redigere e concludere il verbale delle Operazioni Peritali, che il sig. [REDACTED] ha confermato e sottoscritto.

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi, dagli atti e informazioni reperite presso gli Uffici del Territorio, dalla Conservatoria Notarile, dagli Uffici del Comune di Lesina e Serracapriola, dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, nonché dalle notizie reperite da Studi Notarili e agenzie e mediatori immobiliari, lo scrivente CTU, presenta le seguenti risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutore dott. Michele Palagano.

Quesito 1: *Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei.*

La certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente è completa, ad ogni modo lo scrivente ha prodotto le ispezioni ipotecarie aggiornate presso la Conservatoria di Foggia, (*allegato_10*) e le visure catastali storiche aggiornate (*allegato_2, allegato_3 e allegato_4*), al fine di verificare la completezza della documentazione e di verificare eventuali nuove iscrizioni contro il debitore.

Quesito 1 bis: *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti e aggiornata, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali*

variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con Certificato Notarile in atti). Gli immobili oggetto di esecuzione sono 3, uno presente nel comune di Lesina, due ricadenti nel comune di Serracapriola. Al fine di evitare confusione e per rendere agevole lo studio, i cespiti oggetto di perizia, verranno analizzati singolarmente.

STORICO VENTENNALE

Provenienza (variazioni catastali)

Immagine 1 Lesina

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Lesina	Via Gabriele D'Annunzio, 21	37	355	1	A/3	2	T-1	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	€ 258,23

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con Permesso per Costruire rilasciato dalla commissione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina prot. N°7737/2605 del 12/02/2001 pratica edilizia 52/2000 concessione edilizia 03/2001 alla ditta "██████████" (allegato_11).

- Attualmente identificato al NCEU del comune di Lesina, Via Gabriele D'Annunzio, 21, piano T-1, al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23;
- Proveniente da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 (n° 260.1/1991) foglio 37, particella 355, Via D'Annunzio Gabriele, 21, piano T, Cat. A/6, Classe 9, vani 1, rendita Lire 320 di proprietà ██████████
- Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 10/02/1988 in atti dal 20/06/1991 repertorio n° 23936 Rogante Notaio dott. Antonio Farinaro con sede in Saronno VA, trascrizione vol. 1 n°206 del 24/02/1988 n°131.1/1988 a favore di ██████████ per il diritto di proprietà;
- Proveniente da VARIAZIONE quadro tariffario del 01/01/1992, foglio 37, particella 355, Via D'Annunzio, 21, piano T, Cat. A/6, Classe 9, vani 1, rendita Lire 135.000, € 69,72

- Proveniente da VARIAZIONE toponomastica del 02/10/2002 pratica 223628 (n° 28852.1/2002) foglio 37, particella 355, Via D'Annunzio, 21, piano T, Cat. A/6, Classe 9, vani 1, rendita Lire 135.000, € 69,72;
- Proveniente da VARIAZIONE Ampliamento – Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni del 08/10/2004 pratica FG0213944 (n° 17723.1/2004) foglio 37, particella 355, sub 1, piano T-1 Cat. A/3, Classe 1, vani 3,5, rendita € 189,80;
- Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 08/10/2004 docfa 213944 pratica FG0214135 (n° 17727.1/2004) foglio 37, particella 355, sub 1, piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, vani 4, rendita € 258,23, superficie totale 77m², escluse aree scoperte 75m²;
- Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 18/10/2006 in atti dal 13/11/2006 repertorio n° 173594 Rogante Notaio dott. Schiavo Folco con sede in Milano MI, nota presentata con mod. unico n°6773.1/2006 reparto PI Lucera, voltura d'ufficio Canc. Pass. Interm Da Verif. TR 6767306, trascrizione del 16/11/2006 n°32785.1/2006 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.

Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Lesina, alla Via Gabriele D'Annunzio, 21, piano T-1, al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23, è attualmente intestato a:

- [REDACTED], con sede in Milano (C.F: [REDACTED]) per il diritto di proprietà 1/1.

Immobile 2 (abitazione Serracapriola)

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 14	34	1871	6	A/2	1	1	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	€ 387,34

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con Permesso per Costruire rilasciato dalla commissione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola N°1411 del 05/11/1990 pratica edilizia 113bis/1990 concessione edilizia 652/2.11.1990 alla ditta [REDACTED]

██████████, variante prot. N°9028 del 08/11/1993 pratica edilizia 85/1993 e successiva variante finale pratica edilizia 15/1994 rilasciata in data 16/06/1994 alla ditta ██████████ (allegato_12)

- Attualmente identificato al NCEU del comune di Serracapriola, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34;

- Proveniente da COSTITUZIONE del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita Lire 750.000, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, ██████████ per il diritto di proprietà 1000/1000;

- Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 14/12/1998 Piano Straordinario 98/99 foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², escluse aree scoperte 89 m² (in atti dal 28/08/2013), rendita Lire 750.000, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4 di proprietà ██████████ per il diritto di proprietà 1000/1000;

- Proveniente da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 21/01/1998 in atti dal 17/09/1998 Tribunale di Lucera, repertorio 56, sentenza traslativa n° 1409.1/1998, foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita Lire 750.000, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà ██████████ per il diritto di proprietà 1000/1000;

- Originario da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 31/01/1998 in atti dal 02/04/1999 convalida giusta sentenza n° 4346.5/1999, foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², escluse aree scoperte 89 m², rendita € 387,34, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà ██████████ per il diritto di proprietà 1000/1000;

- Originario da ATTO AMMINISTRATIVO (disposizioni dell'Autorità Giudiziaria) del 09/04/2010 in atti dal 12/04/2010 Tribunale di Lucera, repertorio 222, sentenza traslativa n° 2303.1/2010, foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², escluse aree scoperte 89 m², rendita € 387,34, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà ██████████ per il diritto di proprietà 1000/1000;



Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Serracapriola, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34, è attualmente intestato a:

- [REDACTED] SRL, con sede in Milano (C.F: [REDACTED]) per il diritto di proprietà 1/1.

Immobilie 3 (box Serracapriola)



Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 18 int. 12	34	1871	15	C/6	4	S1	Consistenza: 19m ² Totale: 23m ²	€ 49,06

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con Permesso per Costruire rilasciato dalla commissione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola N°1411 del 05/11/1990 pratica edilizia 113bis/1990 concessione edilizia 652/2.11.1990 alla ditta [REDACTED], variante prot. N°9028 del 08/11/1993 pratica edilizia 85/1993 e successiva variante finale pratica edilizia 15/1994 rilasciata in data 16/06/1994 alla ditta [REDACTED] (allegato_12)

- Attualmente identificato al NCEU del comune di Serracapriola, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06;
- Proveniente da COSTITUZIONE del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 06/06/1994, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², rendita Lire 95.000, di [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 14/12/1998 Piano Straordinario 98/99 Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², rendita Lire 95.000, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;



- Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 28/08/2013 Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita Lire 95.000, rendita € 49,06; di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Proveniente da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 21/01/1998 in atti dal 17/09/1998 Tribunale di Lucera, repertorio 56, sentenza traslativa n° 1409.1/1998, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita Lire 95.000, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Originario da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 31/01/1998 in atti dal 02/04/1999 convalida giusta sentenza n° 4346.5/1999, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita Lire 95.000, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Originario da ATTO AMMINISTRATIVO (disposizioni dell'Autorità Giudiziaria) del 09/04/2010 in atti dal 12/04/2010 Tribunale di Lucera, repertorio 222, sentenza traslativa n° 2303.1/2010, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita € 49,06, di proprietà [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000.

Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Serracapriola, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita € 49,06, è attualmente intestato a:

- [REDACTED] SRL, con sede in Milano (C.F: [REDACTED]) per il diritto di proprietà 1/1.

STORICO VENTENNALE

Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile)

Come in precedenza, al fine di rendere più chiara l'osservazione, i 3 beni verranno studiati singolarmente.

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Conservatoria Notarile, Archivio Notarile, verrà di seguito descritta la provenienza storica con la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati ed i gravami pendenti su di essi grazie alle due ispezioni ipotecarie eseguite il giorno 02/11/2021 e della successiva del 07/03/2023. (allegato 10)

Immobile 1 (abitazione Lesina)

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Lesina	Via Gabriele D'Annunzio, 21	37	355	1	A/3	2	T-1	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	€ 258,23

Il bene identificato è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per atto tra vivi - COMPRAVENDITA del 10/02/1988 Repertorio n°23936 per notaio dott. ANTONIO FARINARO in Saronno - VA, trascritto il 11/03/1988 al Registro Generale n°2375, Registro Particolare n°25468, che ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED]

1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE

Per atto tra vivi - COMPRAVENDITA del 18/06/2006 Repertorio n° 173594/11688 per notaio SHIAVO FOLCO in MILANO - MI, trascritto il 09/11/2006 al Registro Generale n° 9301, Registro Particolare n° 6773, presentazione n° 41;

Unità immobiliare: **Immobile 1**

a favore

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

contro:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornamenti):

1. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO della somma complessiva di €420.000,00 di cui capitale iniziale €210.000,00, presentazione n°31 del 08/10/2010, Repertorio n°176864/13458 per notaio SHIAVO FOLCO in MILANO - MI, trascritto il 02/11/2010 al Registro Generale n°8970, Registro Particolare n°1278.

A Favore:

- BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI "creditore ipotecario" (C.F: 00254030729) sede BARI - BA: per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà $\frac{1}{1}$.

2. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €300.000,00, richiedente [REDACTED] presentazione n°54 del 02/10/2010, Repertorio n°6735/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10831, Registro Particolare n°1618.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 977, Reg. Generale 9324 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 990, Reg. Generale 9367 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta - SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà $\frac{1}{1}$.

3. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €33.092,52, richiedente [REDACTED] presentazione n°55 del 21/09/2010, Repertorio n°8936/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10832, Registro Particolare n°1619.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 978, Reg. Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 991, Reg. Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta – SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

4. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €55.000,00, richiedente BANCA SELLA S.p.A., presentazione n°15 del 16/07/2013, Repertorio n°1940 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BIELLA - Biella, trascritto il 08/08/2013 al Registro Generale n°6684, Registro Particolare n°536.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 979, Reg. Generale 9326 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 992, Reg. Generale 9369 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- BANCA SELLA S.p.A. "creditore" (C.F: 02224410023) sede Via G. De Marchi, 6 Biella – BI: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €50.000,00, richiedente VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni, presentazione n°6 del 22/01/2015, Repertorio n°267 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BERGAMO - BG, trascritto il 17/03/2015 al Registro Generale n°2047, Registro Particolare n°152.
- Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 980, Reg. Generale 9327 (RESTRIZIONE DEI BENI);
- Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 993, Reg. Generale 9370 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni "creditore" (C.F: 00208740266) sede piazza G. B. Dall'Armi Montebelluna – TV: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

6. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Avv. Patroni Griffi, presentazione n°11 del 20/12/2019, Repertorio n°6535 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI FOGGIA – FG, trascritto il 06/02/2020 al Registro Generale n°1039, Registro Particolare n°846.

A Favore:

- POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL "creditore" (C.F: 04905460269) sede di Conegliano – TV: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® **Immobilie 2 (abitazione Serracapriola)**

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 14	34	1871	6	A/2	1	1	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	€ 387,34

ASTE GIUDIZIARIE® **Immobilie 3 (box Serracapriola)**

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 18 int. 12	34	1871	15	C/6	4	S1	Consistenza: 19m ² Totale: 23m ²	€ 49,06

I beni identificati **Immobilie 2** e **Immobilie 3** sono pervenuti al

per atto giudiziario - TRASFERIMENTO IMMOBILI

SENTENZA TRASLATIVA del TRIBUNALE DI LUCERA del 21/01/1998

Repertorio n°56, presentazione n° 8, trascritto il 16/03/1998 al Registro

Generale n°1719, Registro Particolare n°1409, dal sig.

(C.F:) nato a

1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE

Per atto giudiziario - TRASFERIMENTO IMMOBILI SENTENZA

TRASLATIVA del TRIBUNALE DI LUCERA del 09/04/2010 Repertorio n°

222/2010 richiedente Avv. Arturo Marucci in Lucera - FG, trascritto il

12/04/2010 al Registro Generale n° 3043, Registro Particolare n° 2303,

presentazione n° 42;

Unità immobiliare: **Immobilie 2** + **Immobilie 3**.

A favore

- (C.F:) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

contro:

- bene personale per il diritto di proprietà 1/1.

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornamenti):

1. Atto Giudiziario: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Avv. Marcello

Prignano, presentazione n°21 del 17/05/2004, Repertorio n°303 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI LUCERA - FG, trascritto il 27/05/2004 al Registro Generale n°5489, Registro Particolare n°4199.

A Favore:

- INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY S.R.L., (C.F: 06703751005) con sede in Milano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei cespiti

Immobile 2 + Immobile 3.

Contro:

- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà ¼ su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà ¼ su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà ¼ su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà ¼ su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili;
- [REDACTED] bene personale per il diritto di proprietà 1/1 sulle unità immobiliari: Immobile 2 + Immobile 3.

2. NOTA DI ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE

Per atto giudiziario - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE del TRIBUNALE DI LUCERA del 09/04/2010 Repertorio n° 222/2010 richiedente Avv. Arturo Marucci in Lucera - FG, trascritto il 28/04/2010 al Registro Generale n° 3597, Registro Particolare n° 374, presentazione n° 7; (riferimento Registro Generale n°5489, Registro Particolare n°4199 del 27/05/2004)

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilie 3.

A favore

- INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY S.R.L., (C.F: 06703751005)
con sede in Milano;

Contro:

- [REDACTED]

3. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO della somma complessiva di €420.000,00 di cui capitale iniziale €210.000,00, presentazione n°31 del 08/10/2010, Repertorio n°176864/13458 per notaio SHIAVO FOLCO in MILANO - MI, trascritto il 02/11/2010 al Registro Generale n°8970, Registro Particolare n°1278.

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilie 3.

A favore

- BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI "creditore ipotecario" (C.F: 00254030729) sede BARI - BA: per il diritto di proprietà

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) "debitore ipotecario" con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

4. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €300.000,00, richiedente [REDACTED] presentazione n°54 del 02/10/2010, Repertorio n°6735/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10831, Registro Particolare n°1618.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 977, Reg. Generale 9324 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 990, Reg. Generale 9367 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilie 3.

A favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta – SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano, per il diritto di proprietà 1/1.

5. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €33.092,52, richiedente [REDACTED] presentazione n°55 del 21/09/2010, Repertorio n°8936/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10832, Registro Particolare n°1619.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 978, Reg. Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 991, Reg. Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilità 3.

A favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta – SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

6. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €55.000,00, richiedente BANCA SELLA S.p.A., presentazione n°15 del 16/07/2013, Repertorio n°1940 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BIELLA - Biella, trascritto il 08/08/2013 al Registro Generale n°6684, Registro Particolare n°536.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 979, Reg. Generale 9326 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 992, Reg. Generale 9369 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilità 3.

A favore:

- BANCA SELLA S.p.A. "creditore" (C.F: 02224410023) sede Via G. De Marchi, 6 Biella – BI: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

7. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €50.000,00, richiedente VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni, presentazione n°6 del 22/01/2015, Repertorio n°267 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BERGAMO - BG, trascritto il 17/03/2015 al Registro Generale n°2047, Registro Particolare n°152.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 980, Reg. Generale 9327 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 993, Reg. Generale 9370 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A favore:

- VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni "creditore" (C.F: 00208740266) sede piazza G. B. Dall'Armi Montebelluna – TV; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

8. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Avv. Patroni Griffi, presentazione n°11 del 20/12/2019, Repertorio n°6535 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI FOGGIA - FG, trascritto il 06/02/2020 al Registro Generale n°1039, Registro Particolare n°846.

Unità immobiliari: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A Favore:

- POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL "creditore" (C.F: 04905460269) sede di Conegliano – TV: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

██████████, (C.F. ██████████) con sede in
Milano per il diritto di proprietà 1/1.

Quesito 1 ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione,

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti come si evince anche dalle visure storiche degli immobili. (allegato_2, allegato_3 e allegato_4)

Quesito 1 quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano i beni, così come risultante dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/11/2021 e al 07/03/2023. (allegato_10)

Quesito 1 quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.

La ██████████, Società a Responsabilità Limitata, con sede in Milano – MI, in via Stresa 16, C.F/P iva: ██████████, con capitale sociale pari a €100.000,00, come da Visura camerale aggiornata (allegato_29), è rappresentata dall'Amministratore Unico il sig. ██████████

Codice fiscale: ██████████, ██████████

██████████ e qui residente in Via Magenta, 15. Lo scrivente al fine di verificare lo stato patrimoniale del legale rappresentante della Società, ha richiesto al Comune di Serracapriola il certificato di matrimonio. Il sig. ██████████

██████████ Codice fiscale: ██████████, ██████████

██████████ hanno
██████████ – FG. (allegato_28)

Gli sposi, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno scelto il regime



della separazione dei beni, pertanto sono in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**. Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 07/03/2023 n°7123/2022, è stato omologato il verbale di **SEPARAZIONE PERSONALE** fra i coniugi di cui all'atto del matrimonio.

Quesito 2: *all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono 3, uno presente nel comune di Lesina, due ricadenti nel comune di Serracapriola. Al fine di evitare confusione e per rendere agevole lo studio, i cespiti oggetto di perizia, verranno analizzati singolarmente.

Immobilabile 1 (abitazione Lesina)

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della "██████████", è presente nell'abitato del Comune di Lesina in zona centro storico. Il cespite è costituito da una palazzina con due piani fuori terra, piano terra e primo piano, tutti ad uso abitativo, che costituisce un'unica unità abitativa. La palazzina anche se indipendente, fa parte di una serie di costruzioni private adiacenti, tipiche espansioni abitative popolari della seconda metà del secolo scorso presente nei centri storici del Mezzogiorno d'Italia. L'abitazione ha accesso da Via Gabriele D'Annunzio al civico 21. Il portone d'ingresso blindato, ad uso esclusivo, permette l'accesso al piano terra dell'abitazione, per mezzo di una scalinata interna si accede al primo piano dell'appartamento. L'immobile è composto da 4 vani oltre i doppi servizi, uno per piano, con sottotetto al quale si accede dalla botola posta in cima alla scalinata del primo piano. Lo stabile in Via Gabriele D'Annunzio, 21, è identificato al NCEU del comune di Lesina al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, piano T-1, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23. L'immobile è stato acquistato, come da rogito, con i diritti di proprietà indicati per legge, con ogni accessorio, accensione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato. L'abitazione di tipo popolare, con possibilità di allaccio alla rete elettrica, idrica e gas metano, è fornita di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni (al momento della perizia non era allacciata a nessuna utenza), con finiture di tipo economico. Confina con particelle 354, 357 e 356 dello stesso foglio, rispettivamente a sinistra, destra e dietro, oltre che con Via Gabriele D'Annunzio

salvo altre proprietà.

Catastalmente il bene è così riportato NCEU del comune di Lesina:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Lesina	Via Gabriele D'Annunzio, 21	37	355	1	A/3	2	T-1	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	€ 258,23

Immagine 2 (abitazione Serracapriola)

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della "██████████", realizzato intorno alla metà degli anni '90, è presente nell'abitato del Comune di Serracapriola in area di espansione comunale, posta a nord del paese in area semicentrale. L'appartamento oggetto di perizia facente parte di una palazzina su tre piani con nove unità abitative, tre per piano, è situato all'interno di un condominio denominato "ERI Via Magenta". La costruzione presenta, oltre ai piani fuoriterra, un piano sotterraneo. La palazzina ha accesso da Via Magenta, al civico 14. L'appartamento di proprietà della "██████████", è presente al primo piano della palazzina. Gli immobili fuori terra sono tutti ad uso abitativo, mentre quelli posti al piano sotterraneo sono adibiti ad uso box auto – deposito. La costruzione è protetta da un recinto in metallo verniciato nero, che attraverso un cancello condominiale provvisto di citofoni, immette dapprima nel cortile condominiale e poi, tramite una piccola rampa, al portone di ingresso della scalinata comune. Il portone d'ingresso, anch'esso condominiale, in metallo verniciato bianco, immette nel vano scala provvisto di ascensore che consente di giungere ai piani dell'edificio. Giunti al primo piano, l'appartamento oggetto di perizia è situato sul lato sinistro, protetto da una porta blindata ad uso esclusivo con finitura color legno. L'immobile è composto da 5 vani inclusi i servizi, e da un ampio balcone che fiancheggia l'intero alloggio. L'appartamento in Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, è identificato al NCEU del Comune di Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34. L'immobile è pervenuto alla "██████████" con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni per legge, all'interno



dell'edificio di appartenenza, con ogni accessorio, accensione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, e con tutte le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per l'intero edificio. Il condominio non è stato ancora costituito, pertanto non vi è la possibilità di verificare la regolarità dei pagamenti condominiali. L'abitazione di tipo popolare, con allaccio alla rete elettrica, idrica e gas metano, è fornita di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni (al momento della perizia non era allacciata alla rete gas), con finiture di tipo economico. Confina con l'appartamento identificato "interno 5" stesso piano, vano scala, oltre appartamenti al piano rialzato e secondo salvo altre proprietà.

Catastralmente il bene è così riportato NCEU del comune di Serracapriola:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 14	34	1871	6	A/2	1	1	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	€ 387,34

Immagine 3(box Serracapriola)

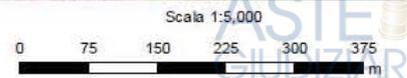
L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della "██████████", realizzato intorno alla metà degli anni '90, è presente nell'abitato del Comune di Serracapriola in area di espansione comunale, posta a nord del paese in area semicentrale. Il locale deposito oggetto di perizia facente parte di una palazzina su tre piani con nove unità abitative è situato all'interno di un condominio denominato "ERI Via Magenta". La costruzione presenta, oltre ai piani fuoriterra, un piano sotterraneo dove sono presenti una serie di locali adibiti a box auto-deposito. Il box ha accesso da Via Magenta, al civico 18. Il box auto di proprietà della "██████████", è presente al primo piano interrato (-1) della palazzina. L'ingresso ai box condominiali è regolato da un cancello elettrico in metallo verniciato nero, che immette nella rampa di discesa al piano sotterraneo dov'è presente l'area comune di manovra, i box posizionati a schiera sul lato destro, e il vano scala, provvisto di ascensore che consente di raggiungere gli appartamenti della palazzina. Giunti al primo sotterraneo, il box oggetto di perizia è il terzo situato sul lato destro, protetto da una saracinesca basculante e zincata grigia. L'immobile è costituito da un unico locale. Il deposito-box auto in Via Magenta,

IMMOBILE 1 LESINA ortofoto allargata

Catasto ortofoto



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community



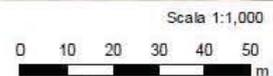
Data: 25/11/2021

IMMOBILE 1 LESINA ortofoto ravvicinata

Catasto ortofoto



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community



Data: 25/11/2021



IMMOBILE 2-3 SERRACAPRIOLA ortofoto allargata
Catasto ortofoto



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Scala 1:5,000
0 75 150 225 300 375 m



Data: 25/11/2021

IMMOBILE 2-3 SERRACAPRIOLA ortofoto ravvicinata

Catasto ortofoto



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Scala 1:2,000
0 30 60 90 120 150 m



Data: 25/11/2021



Quesito 3: *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono 3, uno presente nel comune di Lesina, due ricadenti nel comune di Serracapriola, verranno analizzati singolarmente.

Immobilabile 1 (abitazione Lesina)

Il cespite, presente nel centro storico del Comune di Lesina, è costituito da una palazzina con due piani fuori terra, piano terra e primo piano, tutti ad uso abitativo, costituente un'unica unità immobiliare. L'immobile in Via Gabriele D'Annunzio, 21, è identificato al NCEU del comune di Lesina al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, piano T-1, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23. Trattasi di una palazzina di recente realizzazione, costruita con struttura in cemento armato e muri in laterizio. Si presenta con la facciata esterna tinteggiata color grigio chiaro, con balcone e copertura spiovente.

L'abitazione ha accesso da Via Gabriele D'Annunzio al civico 21. Il portone d'ingresso blindato, ad uso esclusivo, permette l'entrata all'abitazione dal piano terra, e grazie ad una scalinata interna, si giunge al primo piano dell'appartamento. L'immobile è composto da 4 vani oltre i doppi servizi, uno per piano, e sottotetto, al quale si accede dalla botola posta in cima alla scalinata del primo piano. Attraverso la porta d'ingresso, si accede all'appartamento della categoria catastale A/3 abitazione di tipo economico. L'abitazione, a pianta pressoché quadrata, ha una superficie interna complessiva e calpestabile di 75m², con l'altezza utile interna differente sui due livelli, 325cm al piano terra e 280cm al piano primo. Sono presenti 2 finestre in PVC bianco e vetro camera al piano terra, protette tapparelle e grata in ferro verniciato, oltre il portone d'ingresso blindato, mentre al piano superiore sono presenti 2 porte-finestre in PVC bianco e vetro camera, protette tapparelle, che permettono il passaggio al balcone della superficie di 6m².



L'appartamento si presenta, con divisioni interne corrispondenti alla planimetria catastale.

Nello specifico:

- **PIANO TERRA** - 1) Zona Giorno - l'ingresso-soggiorno-cucina (ambiente unico) con pareti tutte intonacate e imbiancate, con pavimento rivestito da piastrelle beige chiarissimo. Sono presenti una finestra in PVC bianco, con vetro camera, e il protone d'ingresso. Nello stesso ambiente è presente, ricavata nel sottoscala, la cucina. La Cucina - di piccole dimensioni, con pareti tutte intonacate e imbiancate, con pavimento rivestito da piastrelle beige chiarissimo. 2) Servizi Igienici - il bagno completamente rivestito con piastrelle bianche a fantasia grigio chiarissimo, e pavimento bianco, con 1 finestra in PVC bianco con vetro camera, arredato con vaso, bidet e lavandino tutti color bianco. All'interno del bagno è presente la caldaia a GPL (non allacciata alla rete) che fornisce l'acqua calda sanitaria e assicura il riscaldamento all'intero appartamento.

Attraverso una scalinata a doppia rampa realizzata in muratura, completamente rivestita in marmo, si accede alla zona notte posta al piano superiore.

- **PIANO PRIMO** - Zona Notte (due vani + servizi) - 3) Servizi Igienici - posto in cima alla scalinata, il bagno completamente rivestito con piastrelle beige chiaro a fantasia bianche, e pavimento bianco, arredato con vaso, bidet, lavandino e box doccia tutti color bianco. Attraverso un piccolo disimpegno si giunge alle camere da letto. 4) Camera da Letto, completamente imbiancata, in cui è presente una porta finestra in PVC bianco, con vetro camera che dà accesso al balcone. 5) La Cameretta completamente imbiancata, in cui è presente una porta finestra in PVC bianco, con vetro camera che dà accesso al balcone.

Come su menzionato, è presente una botola posta in cima alla rampa della scala interna, che consente l'accesso al sottotetto, con altezza interna massima di 175 cm. Le pareti interne dell'intero appartamento, sono tutte intonacate e imbiancate, in ottimo stato di manutenzione, come anche i pavimenti e i rivestimenti. Nell'appartamento sono presenti termosifoni in ogni ambiente, che palesano l'impianto di riscaldamento, ma non vi è l'allaccio alla rete gas. Gli infissi sono in PVC bianco, con vetro camera di recentissima produzione. L'accesso ai diversi

locali dell'appartamento, è garantito da porte in legno marrone di buona finitura in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è allacciato alla rete elettrica, idrica e fognante.

Immobilie 2 (abitazione Serracapriola)

L'appartamento oggetto di perizia, di proprietà della "██████████", realizzato negli anni '90, è presente nell'abitato del Comune di Serracapriola in area di espansione comunale, posta a nord del paese in area semicentrale. L'immobile oggetto di perizia facente parte di una palazzina su tre piani fuoriterra, con nove unità abitative, tre per piano, è situato all'interno del condominio denominato "ERI Via Magenta". La costruzione presenta, oltre ai piani fuoriterra, un ampio cortile comune provvisto di recinzione, e la rampa di accesso al piano sotterraneo con box auto. L'appartamento in Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, nei registri immobiliari del Comune di Serracapriola è indentificato al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34. Trattasi di una palazzina di recente esecuzione, realizzata con struttura in cemento armato e muri in laterizio. Si presenta con la facciata esterna rivestita da mattoni faccia vista in cotto, con particolari color grigio, con balconi e copertura spiovente.

La palazzina è provvista di recinzione in metallo verniciato nero con cancello condominiale dotato di citofoni. Attraverso il cortile si giunge ad una piccola rampa che immette, tramite il portone di accesso, alla scalinata condominiale. Il portone d'ingresso, in metallo verniciato bianco, immette nel vano scala con ascensore, attraverso il quale è possibile raggiungere i piani dell'edificio. Giunti al primo piano, l'appartamento oggetto di perizia è situato sul lato sinistro, protetto da una porta blindata ad uso esclusivo con finitura color legno. L'immobile è composto da 5 vani inclusi i servizi, con un ampio balcone che fiancheggia l'intero alloggio. Tramite la porta d'ingresso, si accede all'appartamento della categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile. L'abitazione, ha una superficie interna calpestabile di 89m², con l'altezza utile interna di 285cm, oltre a 43m² del balcone. Sono presenti 6 finestre in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protette da tapparelle e zanzariere. L'appartamento si presenta, con divisioni interne corrispondenti alla planimetria catastale.

Nello specifico:

• **ZONA GIORNO** – dall'ingresso sulla sinistra, è presente la sala-cucina, ambiente unico, provvista di riscaldamento con termosifone in ghisa. La parete destinata ad ospitare la cucina, è rivestita con piastrelle bianche e greca arancione, mentre la restante parte della stanza risulta intonacata e tinteggiata. Da questo ambiente, attraverso due vetrine in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protette da tapparelle e zanzariere, è possibile accedere al balcone che circonda l'appartamento. Attraverso una porta, si accede al ripostiglio posizionato a destra della stanza. Proseguendo dall'ingresso si giunge in un disimpegno che separa la parte giorno dai servizi e dalla zona notte;

• **SERVIZI IGIENICI** - posti in fondo al disimpegno, l'uno di fianco all'altro. Il bagno patronale, con pavimento grigio a fantasia, con finestra in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protetta da tapparella e zanzariera, completamente rivestito con piastrelle bianche e greca grigia, è provvisto di riscaldamento con termosifone in ghisa, arredato con vaso, bidet, lavandino e doccia protetta da box, tutti color bianco. Il bagno di servizio, con pavimento grigio a fantasia, con vetrina in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protetta da tapparella e zanzariera, completamente rivestito con piastrelle bianche e greca grigia, è provvisto di riscaldamento con termosifone in ghisa, arredato con vaso, bidet e lavatoio, tutti color bianco.

• **ZONA NOTTE** (due vani) – dal disimpegno anticamera, attraverso due porte in legno, è possibile accedere alla cameretta, posta a destra, e a alla camera da letto sul lato sinistro. La cameretta completamente imbiancata, con termosifone in ghisa per il riscaldamento, è dotata anch'essa di vetrina in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protetta da tapparella e zanzariera che immette sul balcone. La camera da letto, a sinistra del bagno di servizio, con termosifone per il riscaldamento, completamente imbiancata, è provvista di una vetrina in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protetta da tapparella e zanzariera che immette sul balcone.

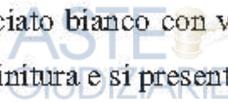
Le pareti interne dell'intero appartamento, sono tutte intonacate e tinteggiate, in ottimo stato di manutenzione. Tutti i pavimenti, in buono stato, sono rivestiti in piastrelle in gres porcellanato beige chiarissimo. Solo nel bagno sono segni di condensa e muffa nei punti freddi dove maggiore è la condensa. Il riscaldamento come l'acqua calda sanitaria, è presente in tutti i locali per mezzo di termosifoni



per il riscaldamento; è presente l'impianto, ma manca la caldaia e l'allaccio alla rete del gas.



L'accesso ai diversi locali dell'appartamento è garantito da porte in legno marrone di buona finitura ed in ottimo stato di manutenzione. Gli infissi presenti, in alluminio verniciato bianco con vetro camera, protetta da tapparella e zanzariera, sono di ottima finitura e si presentano in ottimo stato.



Catastalmente il bene è così riportato NCEU del comune di Serracapriola:



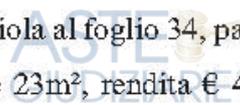
Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 14	34	1871	6	A/2	1	1	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	€ 387,34



Immagine 3 (box Serracapriola)



Il box auto, immobile 3, di proprietà della "██████████", è presente al piano interrato (S1), di una palazzina con tre piani fuori terra, dove sono presenti una serie di locali adibiti a box. La costruzione, in cemento armato e laterizi, presente nell'abitato del Comune di Serracapriola, è stata realizzata intorno alla metà degli anni '90. L'ingresso ai box condominiali, da Via Magenta civico 18, è regolato da un cancello elettrico in metallo verniciato nero, che immette nella rampa di discesa al piano sotterraneo dov'è presente l'area comune di manovra, i box a schiera e il vano scala provvisto di ascensore per l'accesso ai piani superiori della palazzina. Giunti nell'area comune di manovra posta al piano sotterraneo, il box oggetto di perizia è il terzo situato sul lato destro. L'immobile, protetto da una saracinesca basculante zincata grigia, è costituito da un unico locale pavimentato con mattoni tipo terrazzo, con pareti tutte intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Il deposito-box auto in Via Magenta, 18, piano S1, interno 12 è identificato al NCEU del Comune di Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06. Durante le Operazioni Peritali si è appurata la corrispondenza della planimetria catastale con quella rilevata.



Catastalmente il bene è così riportato al NCEU del comune di Serracapriola:



Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Serracapriola	Via Magenta, 18 int. 12	34	1871	15	C/6	4	S1	Consistenza: 19m ² Totale: 23m ²	€ 49,06

Quesito 4: alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

In dottrina la valutazione può essere *analitica o sintetica*.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La *valutazione sintetica* può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni di modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene

oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose *indagini di mercato* presso operatori economici sia della zona, sia di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di detta unità immobiliare, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, potenzialità turistica, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la *situazione di mercato*, giungendo alla formulazione del giudizio di stima, attraverso un processo sintetico – estimativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m²) per il valore unitario espresso in €/ m².

Fonti: sono state acquisite informazioni in parola basate su transazioni, relative ad immobili simili, avvenute nei comuni di Lesina e Serracapriola, da operatori del settore (agenzie immobiliari e mediatori) oltre alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nei rogiti, alle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (OMI). (*allegato_24, allegato_25*);

Stima degli immobili: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV). In base alla normativa UNI EN 15733:2011 la superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata sommando la superficie calpestabile dell'immobile, + il 100% corrispondente ai muri perimetrali, + il 50% corrispondente ai muri perimetrali in comune, + 35% dei sottotetti non abitabili, + il 25% della superficie dei balconi.

Gli immobili oggetto di perizia, come già detto in precedenza sono tre, presenti su due comuni differenti, Comune di Lesina e Comune di Serracapriola. Come nei precedenti capitoli, anche qui si procederà analizzando e stimando singolarmente le tre unità immobiliari.

€ 62.530,00 - € 3.530,00 = **€ 59.000,00**

Immobilie 2 (abitazione Serracapriola)

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile oggetto di perizia è 108,65m² la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCEU allegata. (*allegato_3, allegato_31*)

Vista la descrizione precedente, la superficie dell'immobile sito nell'abitato del comune di Serracapriola è così sintetizzabile:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita	Superficie SCV
Serracapriola Via Magenta, 14	34	1871	6	A/2	1	1	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	€ 387,34	108,65m ²

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 1, sopra identificata, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato_25*) il quale varia da 400,00 a 600,00€ a m². Sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza e della sua posizione, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà, sita in Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 6, il valore di mercato del cespite è pari a 550,00€/m².

Il suo valore è pari a:

$$108,65\text{m}^2 \times 550,00\text{€}/\text{m}^2 = \text{€ } 59.757,50$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente:

- Riduzione del 5% del valore, per assenza di garanzia, per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.987,90
- Arrotondamento a detrarre: - € 269,10

Valore dell'unità immobiliare 2 (abitazione Serracapriola) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.757,50 - € 3.257,00 = **€ 56.500,00**

Immobile 3 (box-auto/deposito Serracapriola)

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile oggetto di perizia è 23,00m² la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCEU allegata. (*allegato_4, allegato_31*)

Vista la descrizione precedente, la superficie dell'immobile sito nell'abitato del comune di Serracapriola è così sintetizzabile:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita	Superficie SCV
Serracapriola Via Magenta, 18	34	1871	15	C/6	4	S1	Consistenza: 19m ² Totale: 23m ²	€ 49,06	23,00m ²

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 3, box-auto/deposito, sopra identificata, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato_25*) il quale varia da 350,00 a 500,00€/m². Sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza e della sua posizione, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà, sita in Serracapriola al foglio 34 particella 1871 sub 15, il valore di mercato del cespite è pari a 450,00€/m².

Il suo valore è pari a:

23,00m² x 450,00€/m²= € 10.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente:

- Riduzione del 5% del valore, per assenza di garanzia, per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: € 517,50
- Arrotondamento a detrarre: - € 332,50

Valore dell'unità immobiliare 3 – (box-auto/deposito Serracapirola) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.350,00 - € 850,00 = **€ 9.500,00**

Quesito 6: *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

Le unità immobiliari oggetto di perizia, definite come nei precedenti capitoli, sono 3, anche se indipendenti tra loro, costituiscono due lotti. In particolare l'unità 2 e l'unità 3, sono tra loro complementari perché appartenenti al condominio sito nel comune di Serracapirola alla via Magenta. Alla luce di quanto precisato, ogni lotto costituisce una unità immobiliare unica e indivisibile. I lotti posti in vendita, verranno trattati singolarmente.

LOTTO 1 (Abitazione Lesina): Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Lesina, alla Via Gabriele D'Annunzio, 21, piano T-1, al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23, è attualmente intestato a:

- [REDACTED], con sede in Milano (C.F: [REDACTED]) per il diritto di proprietà 1/1.

Il cespite è costituito da una palazzina con due piani fuori terra, piano terra e primo piano, tutti ad uso abitativo, costituisce un'unica unità abitativa. Confina con particelle 354, 357 e 356 dello stesso foglio, rispettivamente a sinistra, destra e dietro, oltre che con Via Gabriele D'Annunzio salvo altre proprietà.

Al fine di determinare il prezzo base del lotto si è determinata la Superficie Commerciale Vendibile dell'immobile oggetto di perizia, (SCV) 96,20m². Ricercato il valore OMI, il quale varia da 500,00 a 700,00€ a m², sulla scorta delle informazioni assunte, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza e della sua posizione, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà, sita in Lesina al foglio 37, particella 355, sub 1, il valore di mercato del

Unità immobiliare 3 – (box-auto/deposito Serracapriola) = € 9.500,00

Prezzo base del LOTTO 2 (Abitazione + box Serracapriola): € 66.000,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del perito CTU;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il CTU valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il CTU ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il perito CTU è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Quesito 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.

Da ispezione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia, ufficio territoriale di San Severo, richiesta prot. n. 0109548 del 03/02/2022 (allegato_19), sono emersi i seguenti atti a carico delle proprietà del stipulante [REDACTED] SRL, con sede in Milano C.F: [REDACTED];

nel dettaglio per ogni immobile:

• **Immobilabile 1 (abitazione Lesina)**

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Piano	Superficie	Rendita
Lesina Via Gabriele D'Annunzio, 21	37	355	1	A/3	2	T-1	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	€ 258,23

interno 4, al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34, e il box facente parte della stessa palazzina, sito nel Comune di Serracapriola, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06, risultano essere regolarmente accatastati e costruiti con Permesso per Costruire rilasciato dalla commissione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola N°1411 del 05/11/1990 pratica edilizia 113bis/1990 concessione edilizia 652/2.11.1990 alla ditta [REDACTED], variante prot. N°9028 del 08/11/1993 pratica edilizia 85/1993 e successiva variante finale pratica edilizia 15/1994 rilasciata in data 16/06/1994 [REDACTED] (*allegato_12*)

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Quesito 11: *alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali e necessaria.*

Dalla ricerca effettuata, gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere sprovvisti di Attestazione di Prestazione Energetica.

Al fine di rispondere al quesito, lo scrivente ha incaricato l'ing. Michele De Santis, tecnico abilitato alla tale certificazione, di provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili periziati. Nello specifico:

- **Lotto 1:** Abitazione Lesina, piano T-1, Foglio 37, p.lla 355 sub 1. L'immobile appartiene alla **classe energetica F** (*allegato_26*);
- **Lotto 2:** Abitazione Serracapriola, piano 1, Foglio 34, p.lla 1871 sub 6. L'immobile appartiene alla **classe energetica E** (*allegato_27*);

ASTE GIUDIZIARIE  **CONCLUSIONI**

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di perizia e pignoramento formano due lotti come descritto:

1. **LOTTO 1 (Abitazione Lesina): € 59.000,00**
2. **LOTTO 2 (Abitazione + box Serracapriola): € 66.000,00**

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Rassegno la presente relazione composta da 45 pagine più 19 pagine dello "specchietto riepilogativo" (allegato A) e 31 allegati facente parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Cerignola, li 26 marzo 2023




(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi e per effetti dell'art.3, c.2, D.Lgs.n.39/93)

Specchietto Riepilogativo Lotto 1

Tribunale Ordinario Di Foggia Esecuzioni Immobiliari	
Giudice Esecutore	<ul style="list-style-type: none"> dott. MICHELE PALAGANO
Procedura Di Esecuzione Immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> 10/2020 R.G. E.I.
Parti	<ul style="list-style-type: none"> POPOLARE BARI NPLS 2017 S.R.L. (creditore procedente) ██████████ (debitore executato)
Tipologia del bene	<ul style="list-style-type: none"> Lotto 1: Abitazione Lesina
Sommara Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> Il cespite è costituito da una palazzina con due piani fuori terra, piano terra e primo piano, tutti ad uso abitativo, costituisce un'unica unità abitativa. Lo stabile in Via Gabriele D'Annunzio, 21, è identificato al NCEU del comune di Lesina al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, piano T-1, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23.
Comune di Ubicazione	<ul style="list-style-type: none"> Comune di Lesina - FG
Confini, estensione e dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> Ubicato nel Comune di Lesina, alla Via Gabriele D'Annunzio, 21, piano T-1, al foglio 37, particella 355, sub 1, Cat. A/3 Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 77m², rendita € 258,23 Confina con particelle 354, 357 e 356 dello stesso foglio, rispettivamente a sinistra, destra e dietro, oltre che con Via Gabriele D'Annunzio salvo altre proprietà. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è 96,20m².
Proprietario	<ul style="list-style-type: none"> ██████████ SRL, con sede in Milano (C.F: ██████████) per il diritto di proprietà 1/1.

<p>Titolo di provenienza (Storico Ventennale)</p>	<p>STORICO VENTENNALE</p> <p>Il bene identificato è pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED]), per atto tra vivi - COMPRAVENDITA del 10/02/1988 Repertorio n°23936 per notaio dott. ANTONIO FARINARO in Saronno - VA, trascritto il 11/03/1988 al Registro Generale n°2375, Registro Particolare n°25468, che ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE</p> <p>Per atto tra vivi - COMPRAVENDITA del 18/06/2006 Repertorio n° 173594/11688 per notaio SHIAVO FOLCO in MILANO - MI, trascritto il 09/11/2006 al Registro Generale n° 9301, Registro Particolare n° 6773, presentazione n° 41; Unità immobiliare: <u>Immibile 1</u> <u>a favore</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1. <p><u>contro:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;▪ [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; <p><u>Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):</u></p> <p>2. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO della somma complessiva di €420.000,00 di cui capitale iniziale €210.000,00, presentazione n°31 del 08/10/2010, Repertorio</p>
--	--

n°176864/13458 per notaio SHIAVO FOLCO in MILANO - MI, trascritto il 02/11/2010 al Registro Generale n°8970, Registro Particolare n°1278.

A Favore:

- BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI "creditore ipotecario" (C.F: 00254030729) sede BARI - BA: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

3. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €300.000,00, richiedente AVITALIA S.r.l., presentazione n°54 del 02/10/2010, Repertorio n°6735/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10831, Registro Particolare n°1618.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 977, Reg. Generale 9324 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 990, Reg. Generale 9367 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta - SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

4. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €33.092,52, richiedente [REDACTED] presentazione n°55 del 21/09/2010, Repertorio n°8936/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA -

Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10832,
Registro Particolare n°1619.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 978, Reg.
Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 991, Reg.
Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER
AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta –
SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con
sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

5. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO
INGIUNTIVO della somma complessiva di €55.000,00, richiedente
BANCA SELLA S.p.A., presentazione n°15 del 16/07/2013,
Repertorio n°1940 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI
BIELLA - Biella, trascritto il 08/08/2013 al Registro Generale
n°6684, Registro Particolare n°536.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 979, Reg.
Generale 9326 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 992, Reg.
Generale 9369 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- BANCA SELLA S.p.A. "creditore" (C.F: 02224410023) sede
Via G. De Marchi, 6 Biella – BI: per il diritto di proprietà per
la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con
sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

6. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €50.000,00, richiedente VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni, presentazione n°6 del 22/01/2015, Repertorio n°267 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BERGAMO - BG, trascritto il 17/03/2015 al Registro Generale n°2047, Registro Particolare n°152.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 980, Reg. Generale 9327 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 993, Reg. Generale 9370 (RESTRIZIONE DEI BENI).

A Favore:

- VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni "creditore" (C.F: 00208740266) sede piazza G. B. Dall'Armi Montebelluna - TV: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile

I.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

7. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Avv. Patroni Griffi, presentazione n°11 del 20/12/2019, Repertorio n°6535 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI FOGGIA - FG, trascritto il 06/02/2020 al Registro Generale n°1039, Registro Particolare n°846.

A Favore:

- POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL "creditore" (C.F: 04905460269) sede di Conegliano - TV: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 1.

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<ul style="list-style-type: none">• Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 02/11/2021 e della successiva del 07/03/2023.
Stato di occupazione	<ul style="list-style-type: none">• Da ispezione effettuata all'Agenzia delle Entrate si evince che all'attualità, sui beni oggetto di perizia e pignoramento, non grava alcun contratti di fitto e/o scritture private, pertanto risulta a disposizione dei proprietari.
Regolarità edilizio-urbanistica	<ul style="list-style-type: none">• L'abitazione sita nel Comune di Lesina, Via Gabriele D'Annunzio, 21, piano T-1, al foglio 37, particella 355, sub 1, risulta essere regolarmente accatastata e costruita con conforme Permesso per Costruire rilasciato dalla commissione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina prot. N°7737/2605 del 12/02/2001 pratica edilizia 52/2000 concessione edilizia 03/2001 alla ditta [REDACTED]• Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.
Valore del bene da porre a basa d'asta	<u>LOTTO 1 (Abitazione Lesina): € 59.000,00</u>

Specchietto Riepilogativo Lotto 2

Tribunale Ordinario Di Foggia Esecuzioni Immobiliari	
Giudice Esecutore	<ul style="list-style-type: none"> dott. MICHELE PALAGANO
Procedura Di Esecuzione Immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> 10/2020 R.G. E.I.
Parti	<ul style="list-style-type: none"> POPOLARE BARI NPLS 2017 S.R.L. (creditore procedente) ██████████ (debitore executato)
Tipologia del bene	<ul style="list-style-type: none"> Lotto 2: Abitazione + box Serracapriola
Sommatoria Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> Il cespite è costituito da un appartamento ed un box appartenenti alla palazzina su tre piani con nove unità abitative, tre per piano, all'interno del condominio denominato "ERI Via Magenta". La costruzione presenta, oltre ai piani fuoriterra, un piano sotterraneo destinato ai box. L'appartamento in Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, è identificato al NCEU del Comune di Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34. Il deposito-box auto in Via Magenta, 18, piano S1, interno 12 è identificato al NCEU del Comune di Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06.
Comune di Ubicazione	<ul style="list-style-type: none"> Comune di Serracapriola - FG
Confini, estensione e dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> L'appartamento in Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, è identificato al NCEU del Comune di Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34. Confina con l'appartamento identificato "interno 5" stesso piano, vano scala, oltre appartamenti al piano rialzato e secondo salvo altre proprietà. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è 108,65m². Il deposito-box auto in Via Magenta, 18, piano S1, interno 12 è identificato al NCEU del Comune di Serracapriola al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06. Confina con vano scala, box identificato "interno 16", area di manovra comune, oltre appartamenti al piano rialzato salvo altre proprietà. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è 23,00m².
Proprietario	<ul style="list-style-type: none"> ██████████ con sede in Milano (C.F: ██████████) per il diritto di proprietà 1/1.

<p>Titolo di provenienza (Vicende Traslative)</p>	<p>VICENDE TRASLATIVE</p> <p>Appartamento Serracapriola</p> <ul style="list-style-type: none">• Attualmente identificato al NCEU del comune di Serracapriola, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34;• Proveniente da COSTITUZIONE del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita Lire 750.000, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;• Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 14/12/1998 Piano Straordinario 98/99 foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², escluse aree scoperte 89 m² (in atti dal 28/08/2013), rendita Lire 750.000, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4 di [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;• Proveniente da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 21/01/1998 in atti dal 17/09/1998 Tribunale di Lucera, repertorio 56, sentenza traslativa n° 1409.1/1998, foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita Lire 750.000, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;• Originario da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 31/01/1998 in atti dal 02/04/1999 convalida giusta sentenza n° 4346.5/1999, foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², escluse aree scoperte 89 m², rendita € 387,34, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;• Originario da ATTO AMMINISTRATIVO (disposizioni dell'Autorità Giudiziaria) del 09/04/2010 in atti dal 12/04/2010 Tribunale di Lucera, repertorio 222, sentenza traslativa n°
--	---

2303.1/2010, foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², escluse aree scoperte 89 m², rendita € 387,34, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, di proprietà [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000;

Box deposito Serracapriola

- Attualmente identificato al NCEU del comune di Serracapriola, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06;
- Proveniente da COSTITUZIONE del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 06/06/1994, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², rendita Lire 95.000, di [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 14/12/1998 Piano Straordinario 98/99 Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², rendita Lire 95.000, di proprietà [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Proveniente da VARIAZIONE Rettifica Classamento del 02/06/1994 (n° B00407.2/1994) in atti dal 28/08/2013 Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita Lire 95.000, rendita € 49,06; di [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Proveniente da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 21/01/1998 in atti dal 17/09/1998 Tribunale di Lucera, repertorio 56, sentenza traslativa n° 1409.1/1998, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita Lire 95.000, di proprietà [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000;
- Originario da SENTENZA (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 31/01/1998 in atti dal 02/04/1999 convalida giusta sentenza n° 4346.5/1999, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34,

ASTE
GIUDIZIARIE®

particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita Lire 95.000, di proprietà [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000;

- Originario da ATTO AMMINISTRATIVO (disposizioni dell'Autorità Giudiziaria) del 09/04/2010 in atti dal 12/04/2010 Tribunale di Lucera, repertorio 222, sentenza traslativa n° 2303.1/2010, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m², totale 23m², rendita € 49,06, di proprietà [REDACTED], per il diritto di proprietà 1000/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STORICO VENTENNALE

I beni identificati Immobilabile 2 + Immobilabile 3, sono pervenuti al sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nato a [REDACTED] per atto giudiziario - TRASFERIMENTO IMMOBILI SENTENZA TRASLATIVA del TRIBUNALE DI LUCERA del 21/01/1998 Repertorio n°56, presentazione n° 8, trascritto il 16/03/1998 al Registro Generale n°1719, Registro Particolare n°1409, dal sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) [REDACTED]

1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE

Per atto giudiziario - TRASFERIMENTO IMMOBILI SENTENZA TRASLATIVA del TRIBUNALE DI LUCERA del 09/04/2010 Repertorio n° 222/2010 richiedente Avv. Arturo Marucci in Lucera - FG, trascritto il 12/04/2010 al Registro Generale n° 3043, Registro Particolare n° 2303, presentazione n° 42;

Unità immobiliare: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A favore

- [REDACTED], (C.F.: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

contro:

- [REDACTED], bene personale per il diritto di proprietà 1/1.

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

1. Atto Giudiziario: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Avv. Marcello Prignano, presentazione n°21 del 17/05/2004, Repertorio n°303 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI LUCERA - FG, trascritto il 27/05/2004 al Registro Generale n°5489, Registro Particolare n°4199.

**Titolo di provenienza
(Storico Ventennale)**



Avv. Arturo Marucci in Lucera - FG, trascritto il 28/04/2010 al Registro Generale n° 3597, Registro Particolare n° 374, presentazione n° 7; (riferimento Registro Generale n°5489, Registro Particolare n°4199 del 27/05/2004)

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilità 3.

A favore

- INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY S.R.L., (C.F. 06703751005) con sede in Milano;

- [REDACTED]

3. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO della somma complessiva di €420.000,00 di cui capitale iniziale €210.000,00, presentazione n°31 del 08/10/2010, Repertorio n°176864/13458 per notaio SHIAVO FOLCO in MILANO - MI, trascritto il 02/11/2010 al Registro Generale n°8970, Registro Particolare n°1278.

Unità immobiliari: Immobilie 2 + Immobilità 3.

A favore

- BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI "creditore ipotecario" (C.F. 00254030729) sede BARI - BA: per il diritto di proprietà Contro:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) "debitore ipotecario" con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

4. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €300.000,00, richiedente [REDACTED] presentazione n°54 del 02/10/2010, Repertorio n°6735/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10831, Registro Particolare n°1618.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 977, Reg. Generale 9324 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 990, Reg. Generale 9367 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta – SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano, per il diritto di proprietà 1/1.

5. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €33.092,52, richiedente [REDACTED] presentazione n°55 del 21/09/2010, Repertorio n°8936/2010 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI MONZA - Monza, trascritto il 30/12/2010 al Registro Generale n°10832, Registro Particolare n°1619.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 978, Reg. Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 991, Reg. Generale 9325 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI "creditore" (C.F: 00053810149) sede Villasanta – SO, via Farina, 15: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

6. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €55.000,00,

richiedente BANCA SELLA S.p.A., presentazione n°15 del 16/07/2013, Repertorio n°1940 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BIELLA - Biella, trascritto il 08/08/2013 al Registro Generale n°6684, Registro Particolare n°536.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 979, Reg. Generale 9326 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 992, Reg. Generale 9369 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A favore:

- BANCA SELLA S.p.A. "creditore" (C.F: 02224410023) sede Via G. De Marchi, 6 Biella – BI: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.

7. Atto giudiziario: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO della somma complessiva di €50.000,00, richiedente VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni, presentazione n°6 del 22/01/2015, Repertorio n°267 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI BERGAMO - BG, trascritto il 17/03/2015 al Registro Generale n°2047, Registro Particolare n°152.

-Annotazione del 24/11/2016 Reg. Particolare 980, Reg. Generale 9327 (RESTRIZIONE DEI BENI);

-Annotazione del 25/11/2016 Reg. Particolare 993, Reg. Generale 9370 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Unità immobiliari: Immobilabile 2 + Immobilabile 3.

A favore:

- VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni "creditore" (C.F: 00208740266) sede piazza G. B. Dall'Armi Montebelluna – TV: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

	<ul style="list-style-type: none">▪ [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1. <p>8. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Avv. Patroni Griffi, presentazione n°11 del 20/12/2019, Repertorio n°6535 per pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI FOGGIA - FG, trascritto il 06/02/2020 al Registro Generale n°1039, Registro Particolare n°846.</p> <p>Unità immobiliari: <u>Immibile 2 + Immibile 3.</u></p> <p><u>A Favore:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL "creditore" (C.F: 04905460269) sede di Conegliano - TV: per il diritto di proprietà per <u>la quota di 1/1:</u> <p><u>Contro:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ [REDACTED], (C.F: [REDACTED]) con sede in Milano per il diritto di proprietà 1/1.
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<ul style="list-style-type: none">• Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 02/11/2021 e della successiva del 07/03/2023.
Stato di occupazione	<ul style="list-style-type: none">• Da ispezione effettuata all'Agenzia delle Entrate si evince che all'attualità, sui beni oggetto di perizia e pignoramento, non grava alcun contratti di fitto e/o scritture private, pertanto risulta a disposizione dei proprietari.

Regolarità edilizio-urbanistica	<ul style="list-style-type: none">• L'abitazione sita nel Comune di Serracapriola, Via Magenta, 14, piano 1, interno 4, al foglio 34, particella 1871, sub 6, Cat. A/2 Classe 1, vani 5, superficie catastale totale 99m², rendita € 387,34, e il box facente parte della stessa palazzina, sito nel Comune di Serracapriola, Via Magenta, 18, piano S1, interno 12, al foglio 34, particella 1871, sub 15, Cat. C/6 Classe 4, superficie 19m² totale 23m², rendita € 49,06, risultano essere accatastrati e regolarmente costruiti con Permesso per Costruire rilasciato dalla commissione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola N°1411 del 05/11/1990 pratica edilizia 113bis/1990 concessione edilizia 652/2.11.1990 alla ditta "██████████" ██████████ variante prot. N°9028 del 08/11/1993 pratica edilizia 85/1993 e successiva variante finale pratica edilizia 15/1994 rilasciata in data 16/06/1994 alla ditta ██████████• Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.
Valore del bene da porre a basa d'asta	<u>LOTTO 2 (Abitazione + box Serracapriola): € 66.000,00</u>



ASTE GIUDIZIARIE®







ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

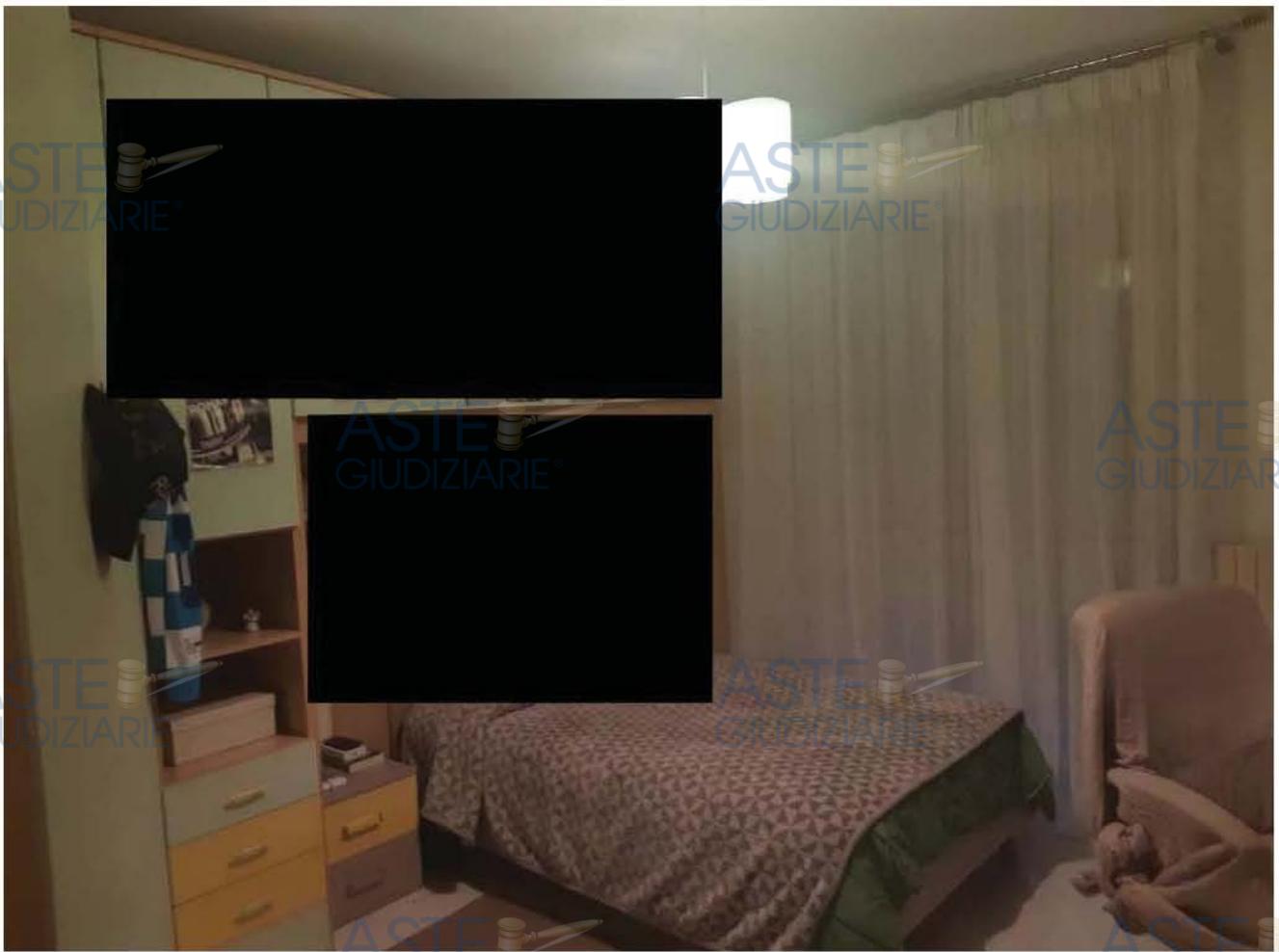


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®









ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®









ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



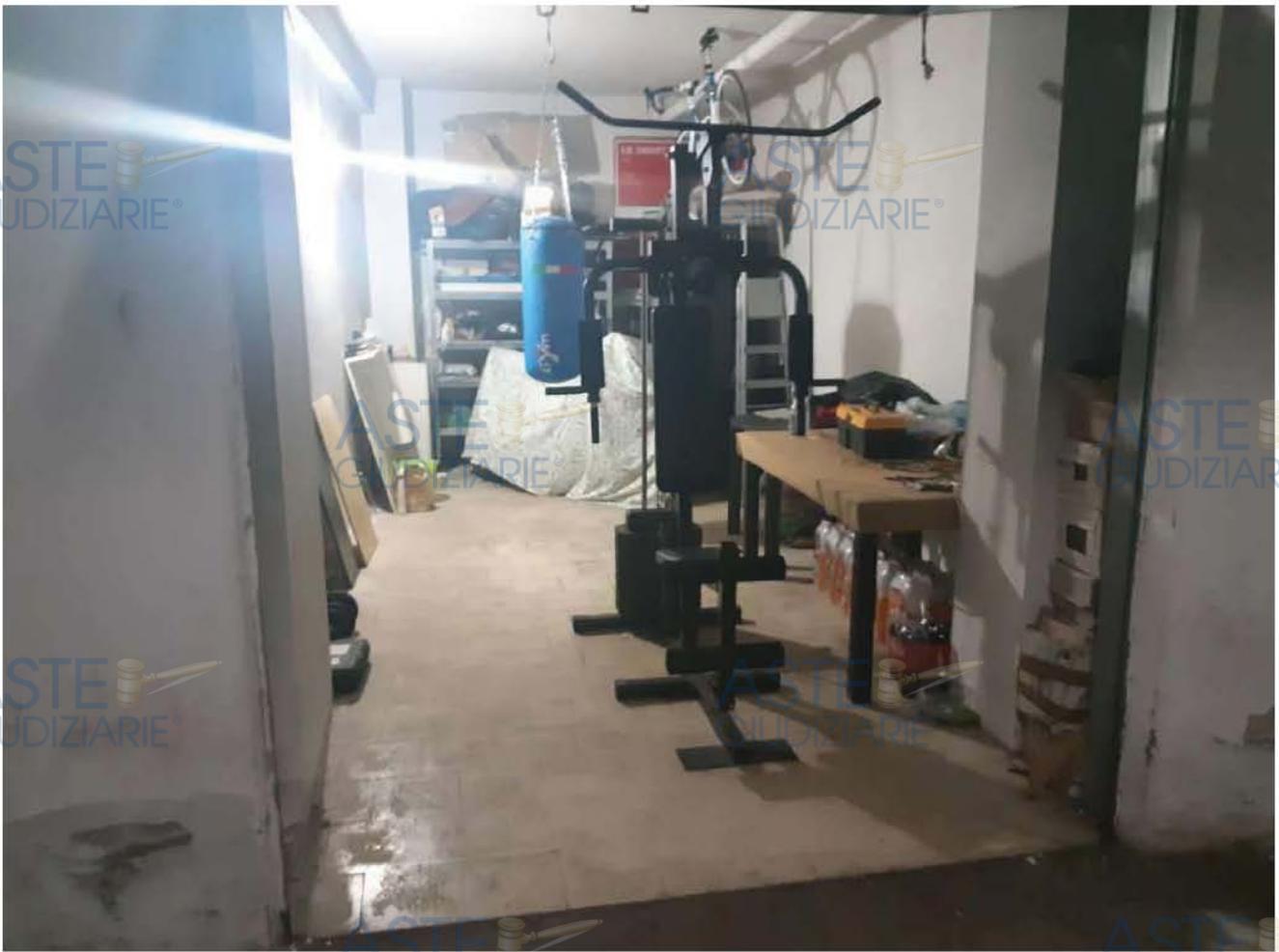
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®



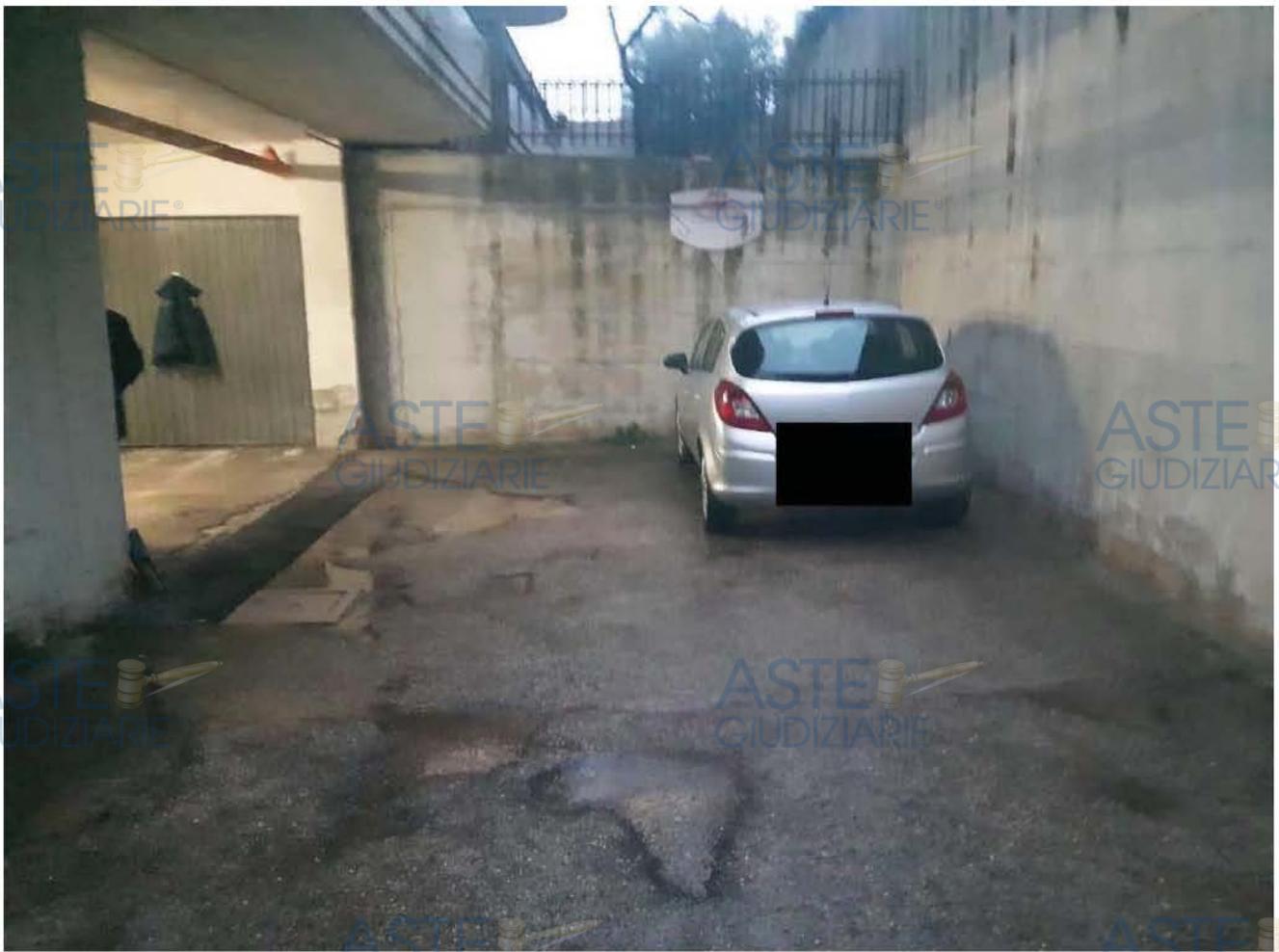
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui e' composto l'edificio : **1**

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
 Comune : **Serracapriola (FG)**
 Cod.Istat: **71053**
 Indirizzo : **Via Magenta 14**
CAP 71010
 Piano : 1 - Interno : 4
 Coord. GIS : Lat : **41.812124** ; Long : **15.159202**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1991**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **73.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **272.37**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

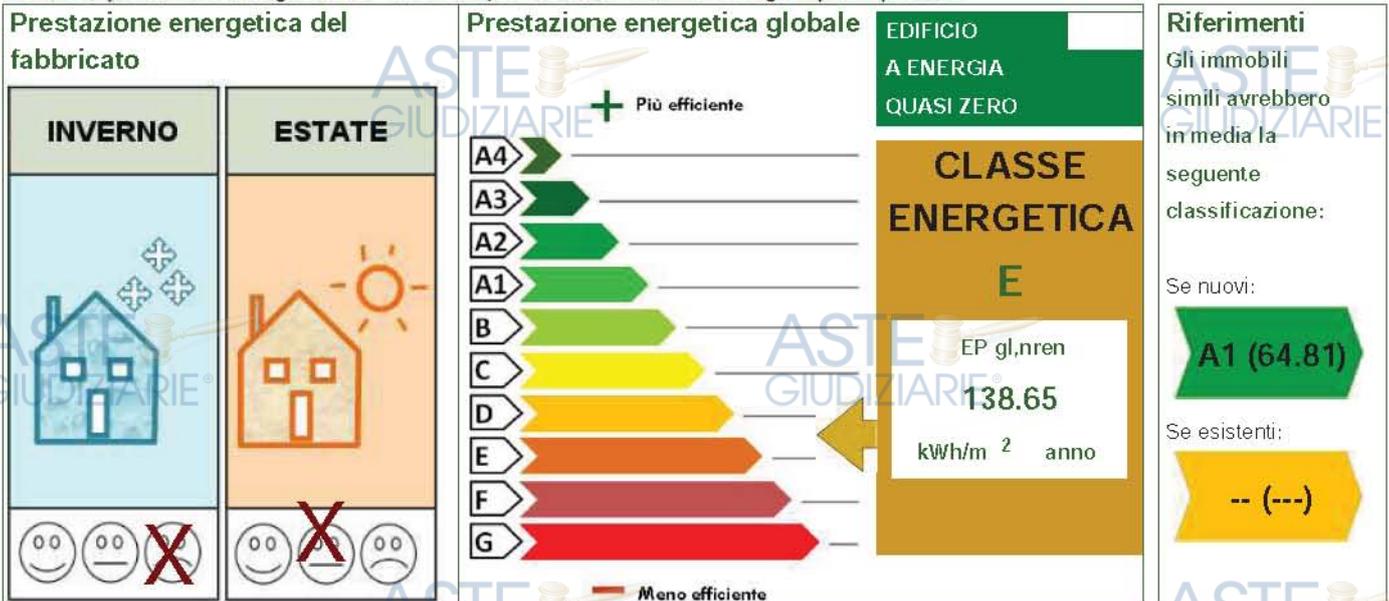
Comune catastale		Serracapriola - I641				Sezione		Foglio		34	Particella		1871
Subalterni	da	6	a	6	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale
-  Ventilazione meccanica
-  Illuminazione
-  Climatizzazione estiva
-  Prod. acqua calda sanitaria
-  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 138.65 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1020.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 27.73 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento delle pareti perimetrali con pannelli in EPS	NO	49.2	B (68.99)	B 72.07 (kWh/m ² anno)
REN3	Installazione di caldaia a condensazione	NO	0.0	E (142.58)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	272.37	m ³
S - Superficie disperdente	92.23	m ²
Rapporto S/V		0.34
EPH,nd	78.77	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.025	-
YIE	0.54	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	107.48
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.56 η_W	0.00	31.17
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Il presente APE ha validità decennale salvo la realizzazione di interventi migliorativi.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Michele De Santis
Indirizzo	Via Rovereto, 4 - 71036 Lucera (FG)
E-mail	ing.desantismichele@libero.it
Telefono	3925404518
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia / 2772
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	Gli interventi raccomandati costituiscono ristrutturazioni importanti.
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 28/02/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 12/03/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Lesina (FG)**
Cod.Istat: **71027**
Indirizzo : **Via D'Annunzio21**
CAP 71010

Piano : T-1 - Interno :

Coord. GIS : Lat : **41.863949** ; Long : **15.352217**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **2001**
Superficie utile riscaldata (m²) : **64.58**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **253.73**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

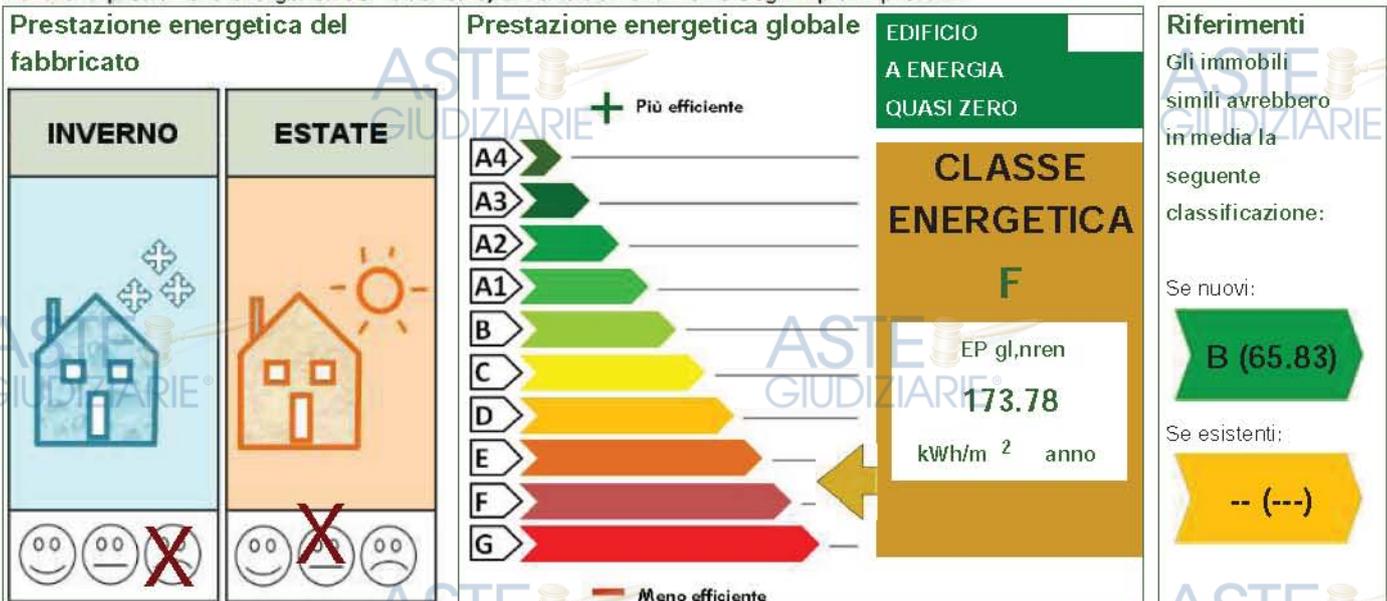
Comune catastale	Lesina - E549		Sezione		Foglio	37	Particella	355
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale
  Climatizzazione estiva
  Ventilazione meccanica
  Prod. acqua calda sanitaria
  Illuminazione
  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	667.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 173.78 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	999.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 4.85 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 35.48 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento delle pareti perimetrali con pannelli in EPS ed isolamento del sottotetto	NO	49.4	D (91.82)	D 87.97 (kWh/m ² anno)
REN3	Installazione di una caldaia a condensazione	NO	36.7	F (151.77)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	253.73	m ³
S - Superficie disperdente	105.97	m ²
Rapporto S/V		0.42
EPH,nd	71.24	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.016	-
YIE	0.54	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000		gas naturale	24.00	0.53 η_H	1.63	131.40
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000		gas naturale	24.00	0.37 η_W	3.22	42.38
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Il presente APE ha validità decennale salvo la realizzazione di interventi migliorativi.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Michele De Santis
Indirizzo	Via Rovereto, 4 - 71036 Lucera (FG)
E-mail	ing.desantismichele@libero.it
Telefono	3925404518
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia / 2772
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	Gli interventi raccomandati costituiscono ristrutturazioni importanti.
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 28/02/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 12/03/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.