
TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare
Penelope SPV srl
contro



R.G.Es. N. 243/2022

Giudice Dr. Michele Palagano

LA RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito con invito a mezzo racc. A/R comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore precedente – di aver fissato per il giorno 06/03/2023 alle ore 09:30 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati al fine di iniziare le operazioni peritali. In particolare, la prima comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto la inviava a [REDACTED], esecutato, e allo Studio Legale Associato Miranda, legale di Penelope SPV srl.

Alla data fissata per il sopralluogo conveniva solo la sottoscritta. Come si evince dagli allegati, la raccomandata è ritornata al mittente per compiuta giacenza. La sottoscritta, messasi telefonicamente in contatto con il Sig. [REDACTED], è riuscita ad accedere agli immobili oggetto di perizia in data 29 marzo 2023. Dallo stesso ha ricevuto “contratto di locazione commerciale” tra [REDACTED] del 15 novembre 2002, come da allegato.

Si è inoltre ricevuto,

1. tramite pec del 26 aprile 2023, dal Comune di Tricase, “Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela” del Sig. [REDACTED];
2. tramite pec del 02 maggio 2023, dalla dott.ssa Rita De Serriis, “Quote condominiali ordinarie e straordinarie u.i. [REDACTED]”

Ulteriori accertamenti si sono resi necessari esperire presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Catasto Fabbricati -, presso L'Agenzia delle Entrate, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia.



Dalle indagini effettuate sugli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, Tribunale di Foggia, anno 2022, n.243 Reg.G.Es.:

di [REDACTED], con sede in [REDACTED], via [REDACTED], P.I. [REDACTED]:

- 1) Proprietà 1/1, Foggia, Viale Fortore 9, piano T-S1, scala C, foglio 76 part. 602 sub. 120, cat. C/1
- 2) Proprietà 1/1, Foggia, Viale Fortore 9, piano T-S1, scala D, foglio 76 part. 602 sub. 116, cat. C/1
- 3) Proprietà 1/1, Foggia, Viale Fortore 9, piano T-S1, scala D, foglio 76 part. 602 sub. 125, cat. C/1
- 4) Proprietà 1/1, Foggia, Viale Fortore 9, piano T-S1, scala D, foglio 76 part. 602 sub. 126, cat. C/2

Il tutto è esplicitato in relazione.

La relazione è composta da n. pg. 33 e dai seguenti allegati:

1. comunicazioni
2. rilievo fotografico
3. rilievo metrico
4. planimetrie catastali
5. documenti urbanistici
6. attestazioni di prestazione energetica (Foglio 76, Part. 602 sub 120 e sub 125)
7. contratto di locazione commerciale
8. certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela
9. quote condominiali ordinarie e straordinarie u.i. [REDACTED]
10. sovrapposizione catasto ortofoto

Foggia, 05 maggio 2023

il Perito
arch. Valeria Procaccini



Sono oggetti di perizia i seguenti immobili:
Foggia, Viale Fortore

**Bene in Foggia—viale Fortore 9
Foglio 76, part. 602 sub. 120 (ex sub 50)**

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

Dal controllo effettuato la documentazione, di cui all'art. 567, comma 2, C.p.c., risulta completa.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI¹:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, intestato a: [REDACTED] srl, con sede in [REDACTED], P.I. [REDACTED], per la quota di 100/100 dell'immobile sito a Foggia, foglio 76 part. 602 sub. 120, piano T-S1, cat. C/1, cl.5, sup. catastale mq 155, proprietario ad oggi con atto e firma di notaio Dr. Michele Augelli di Foggia del 11/07/2006, trascritto a Foggia il 02/08/2006 al repertorio n. 12927.

Cronistoria al ventennio antecedente al pignoramento immobile (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2013 ai nn.21339/16283 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013):

- cambio denominazione sociale in [REDACTED] con atto di rogito Notaio Caiola di 13/13/1974, registrato a Foggia il 20/12/1974 al n.6184 Vol. 187, non trascritto nei RR.II. di Foggia
- decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia del 10/04/1997, trascritto a Foggia il 7/5/1997 al n.5873 a carico della società [REDACTED] ai signori [REDACTED], proprietario per 1/2 e [REDACTED], proprietaria per 1/2, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, dell'opificio industriale sito in Foggia, Viale Fortore 13, Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella 16,33,131,133,132 e il terreno al Foglio 76, Particella 469 e 471
- atto di donazione accettata a rogito Notaio Michele Augelli dell'08/06/1999, trascritto a Foggia il 29/06/1999 n.8891 dalla signora [REDACTED] al signor [REDACTED] [REDACTED], dell'usufrutto per 1/2
- trascrizione compravendita n.12927 del 02/08/2006, a favore della società [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

¹Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



██████████ usufruttuario per 1/2, ██████████ proprietario per 1/2, ██████████ nuda proprietaria per 1/2, in virtù di atto per notar Michele Augelli dell'11/07/2006.

Oggetto della compravendita è il suolo ricadente in zona D/4 - *aree per laboratori artigianali* - per la superficie di mq 4.844 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Particella 16, piano terra; Particella 132, piano terra; Particella 133, piano terra

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 21993, registro particolare 4198 del 27/09/2006 di euro 1.000.000,00 a favore Banca Intesa S.p.a., con Sede in Milano, contro ██████████ con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 26/09/2006 repertorio n. 81699 e racc. n.11531. Mutuo gravante su: a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133
- Atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, svincolo di beni, frazionamento ipotecario, proroga, riduzione della durata, a favore di Intesa Sanpaolo Spa, con sede a Torino, contro ██████████ con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 17/07/2008 rep. 85301 e racc.13099
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn.21339/16283 a favore di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro ██████████ con sede in foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro ██████████ con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro ██████████ con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014
- Con contratto di cessione di crediti, ai sensi degli art. 4 e 7.1 della Legge 130, concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018, la Penelope SPV srl ha acquistato pro-soluto da Banco di Napoli s.p.a. tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche, concessi a persone fisiche e persone giuridiche, sorti nel periodo dal 01/01/1955 e 31.12., giusta pubblicazione in G.U., parte seconda n.52 del 05/05/2018
- Atto di pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro ██████████ con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120
- Istanza di vendita a favore di Penelope SPV dell'immobile pignorato del 18/07/2022



1.TER. VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI:

I dati catastali dell'immobile periziato corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

1.QUATER. VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

Si verifica che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di perizia

1.QUINQUES. VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

si veda *Allegato "Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela"*

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a negozio/bottega piano terra e primo piano sottostrada sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9
Composto da piano terra: un vano con wc; primo piano sottostrada: un vano
Identificato in catasto:
- Foglio 76 particella 602 sub 120, cat. C/1, classe 5, consistenza: mq 128
Coerenze: a *piano terra* - a nordest con altra unità immobiliare, ad sudest con esterno, a sudovest con altra unità immobiliare, ad nordovest con altra unità immobiliare.

2.BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:

Si veda *Allegato "Sovrapposizione catasto ortofoto"*

3. DESCRIZIONE ANALITICA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,05 m (piano terra) - di circa 3,45 m (primo piano sottostrada)

Destinazione	Sup. Netta	esposizione	condizioni
Negozio	circa 97,50 + 97,70mq	sufficiente	discrete

Caratteristiche descrittive:

L'immobile risulta in discrete condizioni, dato anche la costruzione dell'edificio recente.

In particolare:



Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
 Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio.
 Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: infissi a tenuta, condizioni: buone.
 Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
 Elettrico (impianto): tipologia: a norma.

Si veda *Allegato Rilievo fotografico*

Si veda *Allegato Rilievo metrico*

Si veda *Allegato Planimetrie catastali*

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

Al fine di effettuare una corretta stima del bene, riteniamo doveroso ed opportuno considerare la pensante crisi attuale del mercato edilizio, pertanto:

4.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

4.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Foggia

4.3. Valutazioni delle superfici

Valore di mercato secondo il metodo comparativo rispetto a valore immobili venduti nella zona e rispetto il valore dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare). In particolare, il rilevamento avviene secondo le rilevazioni OMI del secondo semestre 2022 per la zona D10 (Periferica/ Via San Severo, Via sant'Alfonso dei Liguori, Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione) del comune di Foggia.

Inoltre si considerano i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Pertanto:

Immobile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.comm.
Negozi p.t.	107,00 mq	1	107,00 mq
Piano sottostrada	96,00 mq	0,5	48,00 mq

Immobile	Val.mercato €/mq <i>calcolato su sup.lorda</i>	Val.diritto
Negozi p.t.	800/1100	€ 107.000,00
Piano sottostrada	800/1100	€ 96.000,00
		€ 203.000,00

Oneri per riduzione, eventuali spese condominiali pendenti e riepilogo finale valori:

- Riduzione ed adeguamento del 10% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: € 20.300,00
- Spese condominiali pendenti: : € 3.760,26



Valore a base d'asta:

€ 178.939,74

5. VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITA'

Il bene non è da considerarsi indiviso

6. UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO A BASE D'ASTA Viale Fortore 9

Negozi piano terra con annesso deposito primo piano sottostrada, sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9

Sviluppa una superficie catastale di mq 155.

Coerenze: a *piano terra* - a nordest con altra unità immobiliare, ad sudest con esterno, a sudovest con altra unità immobiliare, ad nordovest con altra unità immobiliare.

Identificato in catasto:

- Foglio 76 particella 602 sub 120, cat. C/1, classe 5, consistenza: mq 128

Valore dell'immobile

€ 178.939,74

7. STATO DI POSSESSO:

si veda *Allegato "Contratto di locazione commerciale"*

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

7.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

7.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE

8.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 16508, registro particolare 3001 del 28/06/2007 di euro 1.000.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., con Sede in Torino, contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 25/06/2007 repertorio n. 83236 e racc. n.12196. Mutuo gravante su: a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133



Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013

Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014

8.2. Pignoramenti:

pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120

Le formalità richieste sono state eseguite dal creditore precedente e, per esse, si rimanda alla certificazione prodotta ed allegata ai fascicoli di causa.

10. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

9.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

9.3. Pratiche edilizie:

- domanda di **Permesso di Costruire**, prot. N. 872/SIST del 15/04/2004, da parte del Sig. [REDACTED] per "Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.95/2004 – Comune di Foggia – A.S.A. n.14 – Servizi Integrati per lo Sviluppo del Territorio – Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Voltura del Provvedimento di Conclusione del Procedimento n.95/2004, prot. N. 2279/SUAP del 28/08/2006, da parte della Sig.ra [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della Società "[REDACTED]" per "Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento di voltura n.115/2006 – Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Permesso di Costruire, prot. N. 2650/SUAP del 28/09/2006, da parte della Sig.ra [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della Società "[REDACTED]" per "Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.21/2007– Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- **certificato di Collaudo Statico**, prot. n.7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008, firmato da ing. Vadimiro Rosiello, collaudatore



- **certificato di Ultimazione dei Lavori**, prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008, da parte dell' ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori
- richiesta di **Rilascio del Certificato di Agibilità**, prot. n.2185/SUAP del 15/07/2008, da parte di [REDACTED]
- **autocertificazione di Agibilità dei Fabbricati**, prot. gen. Comune di Foggia n.74737 del 22/09/2008, prot. n. 2954/SUAP del 22/09/2008, da parte dell' ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori

Si veda *Allegati "Documenti urbanistici"*

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Si veda *Allegato "Attestazione di Prestazione Energetica fornita da Maddamma Costruzioni srl"*



Bene in Foggia—viale Fortore 9
Foglio 76, part. 602 sub. 116

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

Dal controllo effettuato la documentazione, di cui all'art. 567, comma 2, C.p.c., risulta completa.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI²:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, intestato a: [REDACTED], per la quota di 100/100 dell'immobile sito a Foggia, foglio 76 part. 602 sub. 116, piano T-S1, cat. C/1, cl.8, sup. catastale mq 268, proprietario ad oggi con atto e firma di notaio Dr. Michele Augelli di Foggia del 11/07/2006, trascritto a Foggia il 02/08/2006 al repertorio n. 12927.

Cronistoria al ventennio antecedente al pignoramento immobile (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2013 ai nn.21339/16283 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013):

- cambio denominazione sociale in [REDACTED], già [REDACTED] con atto di rogito Notaio Caiola di 13/13/1974, registrato a Foggia il 20/12/1974 al n.6184 Vol. 187, non trascritto nei RR.II. di Foggia
- decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia del 10/04/1997, trascritto a Foggia il 7/5/1997 al n.5873 a carico della società [REDACTED] ai [REDACTED], proprietario per 1/2 e [REDACTED], proprietaria per 1/2, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, dell'opificio industriale sito in Foggia, Viale Fortore 13, Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella 16,33,131,133,132 e il terreno al Foglio 76, Particella 469 e 471
- atto di donazione accettata a rogito Notaio Michele Augelli dell'08/06/1999, trascritto a Foggia il 29/06/1999 n.8891 dalla signora [REDACTED], dell'usufrutto per 1/2
- trascrizione compravendita n.12927 del 02/08/2006, a favore della società [REDACTED] con sede in Foggia, contro [REDACTED] il [REDACTED], usufruttuario per 1/2, [REDACTED], nuda proprietaria per 1/2, in virtù di atto per notar Michele Augelli dell'11/07/2006.
Oggetto della compravendita è il suolo ricadente in zona D/4 - *aree per laboratori artigianali* - per la superficie di mq 4.844 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Particella 16, piano terra; Particella 132, piano terra; Particella 133, piano terra

²Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 16508, registro particolare 3001 del 28/06/2007 di euro 1.000.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., con Sede in Torino, contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 25/06/2007 repertorio n. 83236 e racc. n.12196. Mutuo gravante su: a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133
- Atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, svincolo di beni, frazionamento ipotecario, proroga, riduzione della durata, a favore di Intesa Sanpaolo Spa, con sede a Torino, contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 17/07/2008 rep. 85302 e racc.13100.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn.21339/16283 a favore di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED] con sede in foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 116.
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED] con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED] con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014
- Con contratto di cessione di crediti, ai sensi degli art. 4 e 7.1 della Legge 130, concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018, la Penelope SPV srl ha acquistato pro-soluto da Banco di Napoli s.p.a. tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche, concessi a persone fisiche e persone giuridiche, sorti nel periodo dal 01/01/1955 e 31.12., giusta pubblicazione in G.U., parte seconda n.52 del 05/05/2018
- Atto di pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120
- Istanza di vendita a favore di Penelope SPV dell'immobile pignorato del 18/07/2022

1.TER. VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI:

I dati catastali dell'immobile periziato corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione



1.QUATER. VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

Si verifica che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di perizia

1.QUINQUES. VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

si veda *Allegato "Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela"*

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a negozio/bottega piano terra e primo piano sottostrada sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9
Composto da piano terra: un vano con wc; primo piano sottostrada: due vani
Identificato in catasto:
- Foglio 76 particella 602 sub 116, cat. C/1, classe 8, consistenza: mq 224
Coerenze: a *piano terra* - a nordest con portico, a sudest con strada esterna, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con altra unità immobiliare.

2.BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:

Si veda *Allegato "Sovrapposizione catasto ortofoto"*

3. DESCRIZIONE ANALITICA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.
Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m (piano terra) - di circa 4,00 m (primo piano sottostrada)

Destinazione	Sup. Netta	esposizione	condizioni
Negozio	circa 161,00 + 184,00mq	sufficiente	discrete

Caratteristiche descrittive:

L'immobile risulta in discrete condizioni, dato anche la costruzione dell'edificio recente.

In particolare:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: infissi a tenuta, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: a norma.

Si veda *Allegato Rilievo fotografico*

Si veda *Allegato Rilievo metrico*



Si veda *Allegato Planimetrie catastali*

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

Al fine di effettuare una corretta stima del bene, riteniamo doveroso ed opportuno considerare la pensante crisi attuale del mercato edilizio, pertanto:

4.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

4.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Foggia

4.3. Valutazioni delle superfici

Valore di mercato secondo il metodo comparativo rispetto a valore immobili venduti nella zona e rispetto il valore dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare). In particolare, il rilevamento avviene secondo le rilevazioni OMI del secondo semestre 2022 per la zona D10 (Periferica/ Via San Severo, Via sant'Alfonso dei Liguori, Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione) del comune di Foggia.

Inoltre si considerano i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Pertanto:

Immobile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.comm.
Negozio p.t.	173,00 mq	1	173,00 mq
Piano sottostrada	190,00 mq	0,5	95,00 mq

Immobile	Val.mercato €/mq <i>calcolato su sup.lorda</i>	Val.diritto
Negozio p.t.	800/1100	€ 173.000,00
Piano sottostrada	800/1100	€ 190.000,00
		€ 363.000,00

Oneri per riduzione, eventuali spese condominiali pendenti e riepilogo finale valori:

- Riduzione ed adeguamento del 10% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: € 36.300,00
- Spese condominiali pendenti: : € 8.006,84

Valore a base d'asta:

€ 318.693,16

5. VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITA'

Il bene non è da considerarsi indiviso



6. UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO A BASE D'ASTA Viale Fortore 9

Laboratorio per arti e mestieri piano terra con annesso deposito primo piano sottostrada, sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9
Sviluppa una superficie catastale di mq 268.

Coerenze: a *piano terra* - a nordest con portico, ad sudest con strada esterna, a sudovest con altra unità immobiliare, ad nordovest con altra unità immobiliare.

Identificato in catasto:

Foglio 76 particella 602 sub 116, cat. C/1, classe 8, consistenza: mq 224

Valore dell'immobile

€ 318.693,16

7. STATO DI POSSESSO:

si veda *Allegato "Contratto di locazione commerciale"*

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

7.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

7.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE

8.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 16508, registro particolare 3001 del 28/06/2007 di euro 1.000.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., con Sede in Torino, contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 25/06/2007 repertorio n. 83236 e racc. n.12196. Mutuo gravante su:
a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133

Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013

Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014

8.2. Pignoramenti:



pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 116

Le formalità richieste sono state eseguite dal creditore precedente e, per esse, si rimanda alla certificazione prodotta ed allegata ai fascicoli di causa.

10. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

9.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

9.3. Pratiche edilizie:

- domanda di **Permesso di Costruire**, prot. N. 872/SIST del 15/04/2004, da parte del Sig. [REDACTED] per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.95/2004 – Comune di Foggia – A.S.A. n.14 – Servizi Integrati per lo Sviluppo del Territorio – Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Voltura del Provvedimento di Conclusione del Procedimento n.95/2004, prot. N. 2279/SUAP del 28/08/2006, da parte della [REDACTED] per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento di voltura n.115/2006 – Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Permesso di Costruire, prot. N. 2650/SUAP del 28/09/2006, da parte della Sig.ra [REDACTED] per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.21/2007– Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- **certificato di Collaudo Statico**, prot. n.7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008, firmato da ing. Vadimiro Rosiello, collaudatore
- **certificato di Ultimazione dei Lavori**, prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008, da parte dell' ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori
- richiesta di **Rilascio del Certificato di Agibilità**, prot. n.2185/SUAP del 15/07/2008, da parte di Maddamma Costruzioni s.r.l.
- **autocertificazione di Agibilità dei Fabbricati**, prot. gen. Comune di Foggia n.74737 del 22/09/2008, prot. n. 2954/SUAP del 22/09/, da parte dell' ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori

Si veda *Allegati “Documenti urbanistici”*



10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Essendo l'immobile di recente costruzione, la certificazione energetica è stata prodotta a costruzione ultimata.



Bene in Foggia—viale Fortore 9
Foglio 76, part. 602 sub. 125

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

Dal controllo effettuato la documentazione, di cui all'art. 567, comma 2, C.p.c., risulta completa.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI³:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, intestato a: [REDACTED] con sede in Foggia, via Nedo Nadi 18, P.I. 03015800711, per la quota di 100/100 dell'immobile sito a Foggia, foglio 76 part. 602 sub. 125, piano T-S1, cat. C/1, cl.6, sup. catastale mq 280, proprietario ad oggi con atto e firma di notaio Dr. Michele Augelli di Foggia del 11/07/2006, trascritto a Foggia il 02/08/2006 al repertorio n. 12927.

Cronistoria al ventennio antecedente al pignoramento immobile (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2013 ai nn.21339/16283 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013):

- cambio denominazione sociale in [REDACTED] con atto di rogito Notaio Caiola di 13/13/1974, registrato a Foggia il 20/12/1974 al n.6184 Vol. 187, non trascritto nei RR.II. di Foggia
- decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia del 10/04/1997, trascritto a Foggia il 7/5/1997 al n.5873 a carico della società [REDACTED] ai signori [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, dell'opificio industriale sito in Foggia, Viale Fortore 13, Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella 16,33,131,133,132 e il terreno al Foglio 76, Particella 469 e 471
- atto di donazione accettata a rogito Notaio Michele Augelli dell'08/06/1999, trascritto a Foggia il 29/06/1999 n.8891 dalla [REDACTED] al signo [REDACTED] dell'usufrutto per 1/2
- trascrizione compravendita n.12927 del 02/08/2006, a favore della società [REDACTED] con sede in Foggia, contro [REDACTED] il [REDACTED] usufruttuario per 1/2, [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] nuda proprietaria per 1/2, in virtù di atto per notar Michele Augelli dell'11/07/2006. Oggetto della compravendita è il suolo ricadente in zona D/4 - *aree per laboratori artigianali* - per la superficie di mq 4.844 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione

³Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Particella 16, piano terra; Particella 132, piano terra; Particella 133, piano terra

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 16508, registro particolare 3001 del 28/06/2007 di euro 1.000.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., con Sede in Torino, contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 25/06/2007 repertorio n. 83236 e racc. n.12196. Mutuo gravante su: a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133
- Atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, svincolo di beni, frazionamento ipotecario, proroga, riduzione della durata, a favore di Intesa Sanpaolo Spa, con sede a Torino, contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 17/07/2008 rep. 85302 e racc.13100.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn.21339/16283 a favore di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 125.
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014
- Con contratto di cessione di crediti, ai sensi degli art. 4 e 7.1 della Legge 130, concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018, la Penelope SPV srl ha acquistato pro-soluto da Banco di Napoli s.p.a. tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche, concessi a persone fisiche e persone giuridiche, sorti nel periodo dal 01/01/1955 e 31.12., giusta pubblicazione in G.U., parte seconda n.52 del 05/05/2018
- Atto di pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120
- Istanza di vendita a favore di Penelope SPV dell'immobile pignorato del 18/07/2022

1.TER. VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI:

I dati catastali dell'immobile periziato corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione



1.QUATER. VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

Si verifica che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di perizia

1.QUINQUIES. VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

si veda *Allegato "Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela"*

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a negozio/bottega piano terra e primo piano sottostrada sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9
Composto da piano terra: un vano con wc; primo piano sottostrada: due vani
Identificato in catasto:
- Foglio 76 particella 602 sub 125, cat. C/1, classe 6, consistenza: mq 196
Coerenze: a *piano terra* - a nordest con portico, a sudest con altra unità immobiliare, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con strada esterna

2.BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:

Si veda *Allegato "Sovrapposizione catasto ortofoto"*

3. DESCRIZIONE ANALITICA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m (piano terra) - di circa 4,00 m (primo piano sottostrada)

Destinazione	Sup. Netta	esposizione	condizioni
Negozio	circa 165,00 + 91,00mq	sufficiente	discrete

Caratteristiche descrittive:

L'immobile risulta in discrete condizioni, dato anche la costruzione dell'edificio recente.

In particolare:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: infissi a tenuta, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: a norma.



Si veda *Allegato Rilievo fotografico*
Si veda *Allegato Rilievo metrico*
Si veda *Allegato Planimetrie catastali*

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

Al fine di effettuare una corretta stima del bene, riteniamo doveroso ed opportuno considerare la pensante crisi attuale del mercato edilizio, pertanto:

4.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

4.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Foggia

4.3. Valutazioni delle superfici

Valore di mercato secondo il metodo comparativo rispetto a valore immobili venduti nella zona e rispetto il valore dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare). In particolare, il rilevamento avviene secondo le rilevazioni OMI del secondo semestre 2022 per la zona D10 (Periferica/ Via San Severo, Via sant'Alfonso dei Liguori, Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione) del comune di Foggia.

Inoltre si considerano i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Pertanto:

Immobile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Negozio p.t.	186,00 mq	1	186,00 mq
Piano sottostrada	110,00 mq	0,5	55,00 mq

Immobile	Val.mercato €/mq <i>calcolato su sup.lorda</i>	Val.diritto
Negozio p.t.	800/1100	€ 186.000,00
Piano sottostrada	800/1100	€ 110.000,00
		€ 296.000,00

Oneri per riduzione, eventuali spese condominiali pendenti e riepilogo finale valori:

- Riduzione ed adeguamento del 10% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: € 29.600,00
- Spese condominiali pendenti: : € 4.504,55

Valore a base d'asta: **€ 261.895,45**



Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 125

Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013

Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014

9.2. Pignoramenti:

pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 125

Le formalità richieste sono state eseguite dal creditore precedente e, per esse, si rimanda alla certificazione prodotta ed allegata ai fascicoli di causa.

10. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

10.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

10.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

10.3. Pratiche edilizie:

- domanda di **Permesso di Costruire**, prot. N. 872/SIST del 15/04/2004, da parte del Sig. [REDACTED] per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.95/2004 – Comune di Foggia – A.S.A. n.14 – Servizi Integrati per lo Sviluppo del Territorio – Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Voltura del Provvedimento di Conclusione del Procedimento n.95/2004, prot. N. 2279/SUAP del 28/08/2006, da parte della [REDACTED]” per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento di voltura n.115/2006 – Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Permesso di Costruire, prot. N. 2650/SUAP del 28/09/2006, da parte della [REDACTED]” per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.21/2007– Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive



- **certificato di Collaudo Statico**, prot. n.7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008, firmato da ing. Vadimiro Rosiello, collaudatore
 - **certificato di Ultimazione dei Lavori**, prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008, da parte dell'ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori
 - richiesta di **Rilascio del Certificato di Agibilità**, prot. n.2185/SUAP del 15/07/2008, da parte di Maddamma Costruzioni s.r.l.
 - o **autocertificazione di Agibilità dei Fabbricati**, prot. gen. Comune di Foggia n.74737 del 22/09/2008, prot. n. 2954/SUAP del 22/09/, da parte dell'ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori
- Si veda *Allegati "Documenti urbanistici"*

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Si veda *Allegato "Attestazione di Prestazione Energetica fornita da Maddamma Costruzioni srl"*



Bene in Foggia—viale Fortore 9
Foglio 76, part. 602 sub. 126

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

Dal controllo effettuato la documentazione, di cui all'art. 567, comma 2, C.p.c., risulta completa.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI⁴:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED], via Nedo Nadi 18, P.I. 03015800711, per la quota di 100/100 dell'immobile sito a Foggia, foglio 76 part. 602 sub. 126, piano S1, cat. C/2, cl.6, sup. catastale mq 145, proprietario ad oggi con atto e firma di notaio Dr. Michele Augelli di Foggia del 11/07/2006, trascritto a Foggia il 02/08/2006 al repertorio n. 12927.

Cronistoria al ventennio antecedente al pignoramento immobile (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2013 ai nn.21339/16283 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013):

- cambio denominazione sociale in [REDACTED] con atto di rogito Notaio Caiola di 13/13/1974, registrato a Foggia il 20/12/1974 al n.6184 Vol. 187, non trascritto nei RR.II. di Foggia
- decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia del 10/04/1997, trascritto a Foggia il 7/5/1997 al n.5873 a carico della società [REDACTED] ai signori [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, dell'opificio industriale sito in Foggia, Viale Fortore 13, Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella 16,33,131,133,132 e il terreno al Foglio 76, Particella 469 e 471
- atto di donazione accettata a rogito Notaio Michele Augelli dell'08/06/1999, trascritto a Foggia il 29/06/1999 n.8891 dalla [REDACTED] al signor [REDACTED] dell'usufrutto per 1/2
- trascrizione compravendita n.12927 del 02/08/2006, a favore della società [REDACTED] con sede in Foggia, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] usufruttuario per 1/2, [REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] nuda proprietaria per 1/2, in virtù di atto per notar Michele Augelli dell'11/07/2006.
Oggetto della compravendita è il suolo ricadente in zona D/4 - *aree per laboratori artigianali* - per la superficie di mq 4.844 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Particella 16, piano terra; Particella 132, piano terra; Particella 133, piano terra

⁴Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 16508, registro particolare 3001 del 28/06/2007 di euro 1.000.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., con Sede in Torino, contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 25/06/2007 repertorio n. 83236 e racc. n.12196. Mutuo gravante su: a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133
- Atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, svincolo di beni, frazionamento ipotecario, proroga, riduzione della durata, a favore di Intesa Sanpaolo Spa, con sede a Torino, contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 17/07/2008 rep. 85302 e racc.13100.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn.21339/16283 a favore di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16/09/2013, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 126.
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013
- Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED], per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014
- Con contratto di cessione di crediti, ai sensi degli art. 4 e 7.1 della Legge 130, concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018, la Penelope SPV srl ha acquistato pro-soluto da Banco di Napoli s.p.a. tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche, concessi a persone fisiche e persone giuridiche, sorti nel periodo dal 01/01/1955 e 31.12., giusta pubblicazione in G.U., parte seconda n.52 del 05/05/2018
- Atto di pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120
- Istanza di vendita a favore di Penelope SPV dell'immobile pignorato del 18/07/2022

1.TER. VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI:

I dati catastali dell'immobile periziato corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione



1.QUATER. VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

Si verifica che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di perizia

1.QUINQUES. VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

si veda *Allegato "Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela"*

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino/locale deposito primo piano sottostrada sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9
Composto primo piano sottostrada: un vano
Identificato in catasto:
- Foglio 76 particella 602 sub 126, cat. C/2, classe 6, consistenza: mq 137
Coerenze: a *piano terra* - a nordest con terrapieno, a sudest con altra unità immobiliare, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con terrapieno.

2.BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:

Si veda *Allegato "Sovrapposizione catasto ortofoto"*

3. DESCRIZIONE ANALITICA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45 m (primo piano sottostrada)

Destinazione	Sup. Netta	esposizione	condizioni
Negozio	134,00 mq	sufficiente	discrete

Caratteristiche descrittive:

L'immobile risulta in discrete condizioni, dato anche la costruzione dell'edificio recente.

In particolare:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: infissi a tenuta, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: a norma.

Si veda *Allegato Rilievo fotografico*

Si veda *Allegato Rilievo metrico*

Si veda *Allegato Planimetrie catastali*



4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

Al fine di effettuare una corretta stima del bene, riteniamo doveroso ed opportuno considerare la pensante crisi attuale del mercato edilizio, pertanto:

4.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

4.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Foggia

4.3. Valutazioni delle superfici

Valore di mercato secondo il metodo comparativo rispetto a valore immobili venduti nella zona e rispetto il valore dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare). In particolare, il rilevamento avviene secondo le rilevazioni OMI del secondo semestre 2022 per la zona D10 (Periferica/ Via San Severo, Via sant'Alfonso dei Liguori, Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione) del comune di Foggia.

Inoltre si considerano i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Pertanto:

Immobile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.comm.
Magazzino	146,00 mq	1	146,00 mq

Immobile	Val.mercato €/mq <i>calcolato su sup.lorda</i>	Val.diritto
Magazzino	450/700	€ 87.600,00

Oneri per riduzione, eventuali spese condominiali pendenti e riepilogo finale valori:

- Riduzione ed adeguamento del 10% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: € 8.760,00
- Spese condominiali pendenti: : € 304,145

Valore a base d'asta: **€ 78.535,85**

5. VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITA'

Il bene non è da considerarsi indiviso



6. UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO A BASE D'ASTA Viale Fortore 9

Laboratorio per arti e mestieri piano terra con annesso deposito primo piano sottostrada, sito in comune di Foggia, Viale Fortore 9
Sviluppa una superficie catastale di mq 145.

Coerenze: a *piano terra* - a nordest con terrapieno, ad sudest con altra unità immobiliare, a sudovest con altra unità immobiliare, ad nordovest con terrapieno.

Identificato in catasto:

Foglio 76 particella 602 sub 126, cat. C/2, classe 6, consistenza: mq 137

Valore dell'immobile

€ 78.535,85

7. STATO DI POSSESSO:

si veda *Allegato "Contratto di locazione commerciale"*

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

7.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

7.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE

8.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 16508, registro particolare 3001 del 28/06/2007 di euro 1.000.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a., con Sede in Torino, contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto per notar Michele Augelli di Foggia del 25/06/2007 repertorio n. 83236 e racc. n.12196. Mutuo gravante su: a) fabbricato in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16; b) opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 132; c) ente urbano in Comune di Foggia a Viale Fortore, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 16 di are 48.44; d) Opificio in Comune di Foggia a Viale Fortore 11, piano terra, riportato in Catasto al Foglio 76, Particella 133

Iscrizione ipoteca legale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia in data 15/05/2012 al n.920 a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] con sede in Foggia, per la somma di euro 55.894,72 (s.c. euro 27.947,36) per atto Equitalia Sud dell'11/05/2012, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 125

Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED] con sede in Foggia, per l'importo di euro 606.114,16, del 19/11/2013



Atto di Intervento di Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, contro [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Foggia, per l'importo di euro 91.575,48, del 11/06/2014

8.2. Pignoramenti:

pignoramento immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 126

Le formalità richieste sono state eseguite dal creditore precedente e, per esse, si rimanda alla certificazione prodotta ed allegata ai fascicoli di causa.

Per quanto attiene agli oneri condominiali, al 19/12/2014 la situazione degli insoluti è di euro 286,69

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

9.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

9.3. Pratiche edilizie:

- domanda di **Permesso di Costruire**, prot. N. 872/SIST del 15/04/2004, da parte del Sig. V. [REDACTED] per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.95/2004 – Comune di Foggia – A.S.A. n.14 – Servizi Integrati per lo Sviluppo del Territorio – Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Voltura del Provvedimento di Conclusione del Procedimento n.95/2004, prot. N. 2279/SUAP del 28/08/2006, da parte della [REDACTED]” per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento di voltura n.115/2006 – Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- domanda di Permesso di Costruire, prot. N. 2650/SUAP del 28/09/2006, da parte della [REDACTED]” per “Realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali e pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all’attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG), Viale Fortore, Foglio n. 76, mappale n.16
- provvedimento di conclusione del procedimento n.21/2007– Comune di Foggia –Sportello Unico per le Attività Produttive
- **certificato di Collaudo Statico**, prot. n.7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008, firmato da ing. Vadimiro Rosiello, collaudatore
- **certificato di Ultimazione dei Lavori**, prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008, da parte dell'ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori



- richiesta di **Rilascio del Certificato di Agibilità**, prot. n.2185/SUAP del 15/07/2008, da parte di Maddamma Costruzioni s.r.l.
 - **autocertificazione di Agibilità dei Fabbricati**, prot. gen. Comune di Foggia n.74737 del 22/09/2008, prot. n. 2954/SUAP del 22/09/, da parte dell' ing. Giovanni Longo, Direttore dei Lavori
- Si veda *Allegati "Documenti urbanistici"*

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Essendo l'immobile di recente costruzione, la certificazione energetica è stata prodotta a costruzione ultimata.



RIEPILOGO:

1. Bene sito in Foggia, Viale Fortore 9

Foglio 76, part. 602 sub. 120 - cat. C/1, classe 5, consistenza: mq 128

- **Coerenze:** a *piano terra* - a nordest con altra unità immobiliare, a sudest con esterno, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con altra unità immobiliare.

- **Descrizione:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,05 m (piano terra) - di circa 3,45 m (primo piano sottostrada)

- **Proprietà:**

- **Pignoramento** immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120

- **Stato di occupazione:** contratto di locazione immobiliare a [REDACTED], con sede in [REDACTED]

- **Conformità urbanistico edilizia:** nessuna difformità

- **Conformità catastale:** nessuna difformità

- **Valore del bene da porre a base di asta:** € 178.939,74

2. Bene sito in Foggia, Viale Fortore 9

Foglio 76, part. 602 sub. 116 - cat. C/1, classe 8, consistenza: mq 224

- **Coerenze:** a *piano terra* - a nordest con portico, a sudest con strada esterna, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con altra unità immobiliare

- **Descrizione:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m (piano terra) - di circa 4,00 m (primo piano sottostrada)

- **Proprietà:** Maddamma Costruzione Srl, con sede in Foggia

- **Pignoramento** immobili a favore di Penelope SPV con [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 116

- **Stato di occupazione:** contratto di locazione immobiliare a [REDACTED]

- **Conformità urbanistico edilizia:** nessuna difformità

- **Conformità catastale:** nessuna difformità

- **Valore del bene da porre a base di asta:** € 318.693,16



3. Bene sito in Foggia, Viale Fortore 9

Foglio 76, part. 602 sub. 125 - cat. C/1, classe 6, consistenza: mq 196

- **Coerenze:** a piano terra - a nordest con portico, a sudest con altra unità immobiliare, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con strada esterna.

- **Descrizione:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m (piano terra) - di circa 4,00 m (primo piano sottostrada)

- **Proprietà:** Maddamma Costruzione Srl, con sede in Foggia

- **Pignoramento** immobili a favore di Penelope SPV con [REDACTED] con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120

- **Stato di occupazione:** contratto di locazione immobiliare a [REDACTED]

- **Conformità urbanistico edilizia:** nessuna difformità

- **Conformità catastale:** nessuna difformità

- **Valore del bene da porre a base di asta:** € 261.895,45

4. Bene sito in Foggia, Viale Fortore 9

Foglio 76, part. 602 sub. 126 - cat. C/2, classe 6, consistenza: mq 137

- **Coerenze:** a piano terra - a nordest con terrapieno, a sudest con altra unità immobiliare, a sudovest con altra unità immobiliare, a nordovest con terrapieno

- **Descrizione:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45 m (primo piano sottostrada)

- **Proprietà:** Maddamma Costruzione Srl, con sede in Foggia

- **Pignoramento** immobili a favore di Penelope SPV contro [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia del 13/07/2022, gravante su locale laboratorio in Comune di Foggia, Viale Fortore, riportato in UTE al Foglio 76, Particella 602, Subalterno 120

- **Stato di occupazione:** contratto di locazione immobiliare a [REDACTED]

- **Conformità urbanistico edilizia:** nessuna difformità

- **Conformità catastale:** nessuna difformità

- **Valore del bene da porre a base di asta:** € 78.535,85

Foggia, 05 maggio 2023

Il perito
arch. Valeria Procaccini

