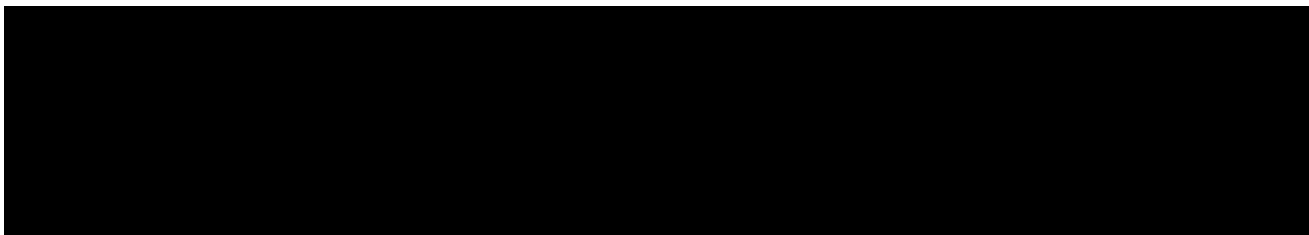


TRIBUNALE ORDINARIO di Chieti

Oggetto:



Il Giudice Istruttore:

Dott. Francesco TURCO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

geom. pietro montebello

RELAZIONE TECNICA **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Francavilla al Mare, lì 24/04/2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(**geom. *pietro montebello***)

A handwritten signature in red ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text: "PIETRO - Francavilla al Mare", "Consulente Tecnico d'Ufficio", "Chieti", "C.N. 1086", "Soc. MONTABELLO", and "Collegio".

1. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Pietro Montebello, con studio in Francavilla al Mare alla Via dei Frentani n° 8, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1086, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Chieti, Dott. Francesco TURCO, di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di provvedere alla stima dei beni siti nel Comune di ARIELLI, di proprietà [REDACTED] nonché di rispondere ai seguenti quesiti:

- prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567. 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
- attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
- accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c.;
- provveda ex art.173 bis disp. att. cpc nn.7,8 e 9, come introdotti dal DL n.83/15 conv. in L. n. 132/15;
- in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;
- accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);
- accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,
- accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° comma c.p.c. come introdotto ex DL nr. 83/15;
- dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

- descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE;
- verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 09/02/2024.

Dall'esame della documentazione in atti si è accertata la completezza degli stessi e la corrispondenza tra i beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella trascrizione.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel comune di Arielli, presso il bene oggetto della procedura in data 09/03/2024, ore 9,30, il primo sopralluogo con la presenza [REDACTED] dell'Avv. SERRA Vanessa, Custode nominato dal G.E.I., completato con il secondo sopralluogo esperito in data 13/03/2024, ore 9,30 alla presenza di [REDACTED]

Gli accertamenti sono stati completati con acquisizione di documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Arielli, nonché presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali, della provincia di Chieti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

[REDACTED]

in ARIELLI, diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà:

1) CATASTO TERRENI

immobile censito al Foglio 3, Particella [REDACTED] nte urbano, della superficie complessiva di 60 are e 88 centiare, derivante dalla fusione della particella [REDACTED] di 60 are e 37 centiare con la particella sop [REDACTED] are.

2) CATASTO FABBRICATI

immobile destinato ad attività produttiva (lavorazione e trasformazione vetro) censito al Foglio 3, P [REDACTED] 1, piani Interrato - Terra - Primo [REDACTED]

4. PROVENIENZA E VICENDE GIURIDICHE NEL VENTENNIO PRECEDENTE

Dalla relazione redatta dal Notaio Giovanni Maria PLASMATI di Chieti e presente in atti si evince quanto segue.

Bene immobile, come sopra individuato, ubicato in **Arielli**, riportato catastalmente al Foglio di Mappa 3, parti [redacted] a [redacted] e in Arielli, Zona Industriale, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notar Raoul Marciante dello [redacted] (Reper [redacted]ritto [redacted] e successivo atto di conferma a rogito Notar Loredana Borrelli [redacted] al n° RP [redacted]

In virtù di quanto sopra esposto si evince che per i beni pignorati vi è la continuità nelle trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

5. REGIME PATRIMONIALE

Essendo la proprietà rappresentata da una persona giuridica non sussiste alcun vincolo circa il regime patrimoniale.

6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dal compendio immobiliare ubicato nel Comune di Arielli, Zona Industriale, la cui superficie catastale, tra coperto e scoperto, assomma a Mq 6.088 (are 60 e ca 88).

Il bene in predicato è costituito dal fabbricato destinato ad attività produttiva (lavorazione e trasformazione vetro) con annessa pertinenza scoperta esclusiva (corte) interamente delimitata da recinzione.

L'accesso allo stesso è garantito per il tramite del cancello pedonale ubicato sul lato Sud-Ovest del lotto in adiacenza del quale si trova ubicato anche quello carrabile, entrambi in metallo; l'apertura degli stessi è a doppia anta per quello pedonale, scorrevole su binario per quello carrabile.

Come ricordato l'immobile in predicato è costituito dal fabbricato individuato nel Catasto [redacted] foglio 3, Particella [redacted] almente utilizzato dalla Società [redacted] seguito di contratto di locazione (durata anni 12) in data [redacted] mati R [redacted]

Il fabbricato principale ha struttura portante costituita da pilastri e pannelli in cemento armato prefabbricato con copertura costituita da travi precomprese a doppia pendenza aventi intradosso piano; dette travi sono distanziate fra loro di cm. 125, realizzando così delle asole luminose; il manto di copertura è costituito da lastre in cemento-amianto (cosidetto Eternit) che, in corrispondenza delle asole luminose, è del tipo trasparente. Da precisare che le dette lastre di copertura contenenti cemento-amianto sono state parzialmente rimosse (circa il 50% della superficie) nell'anno 2022, in occasione della posa in opera di pannelli fotovoltaici sulla stessa copertura da parte della ditta proprietaria e della società affittuaria. L'intervento predetto, realizzato con opportuna S.C.I.A. presentata al Comune di Arielli in c [redacted] deva anche un intervento protettivo per la restante superficie della copertura contenente amianto, consistente in "incapsulamento tramite prodotti impregnanti e ricoprenti". Detto intervento protettivo, al momento, non ancora risulta completato.

In aderenza al predetto fabbricato, lato Sud-Ovest, è presente una palazzina su due piani destinata ad uffici e servizi, realizzata in opera con strutture portanti in c.a.o. debitamente tamponata e rifinita, con copertura piana, rivestita esternamente in parte con mattoni a faccia vista (i tre lati del p.t.) ed in parte con pareti in vetro a facciate continue (i tre lati del primo piano).

La zona servizi igienici è rivestita con mattonelle del tipo in monocottura e/o similare; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolore con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato; i divisori interni sono in muratura intonacati sulle due facce il tutto tinteggiato con vernice del tipo lavabile e/o similare.

In prossimità del confine Sud-Est è presente un corpo di fabbrica destinato a locali tecnici (cabina di trasformazione e relativi locali nella disponibilità di E-Distribuzione per l'alimentazione dell'energia elettrica occorrente alla attività produttiva) con sottostante locale interrato uso deposito nella disponibilità della società esecutata.

In aderenza alla predetta struttura sono presenti un locale tecnico (centrale termica) con struttura portante costituita da pannelli sandwich in lamiera grecata e copertura, inclinata monofalda, realizzata con lo stesso identico materiale, nonché altro manufatto prefabbricato precario in lamiera zincata, destinato a mazzino/deposito; entrambe le predette strutture sono **da rimuovere o da sanare**, poiché non assentite.

A livello di ripartizione, sia interna sia esterna, nonché di destinazione d'uso, il fabbricato de quo è così suddiviso:

- capannone realizzato con fondazione in c.a.o. in opera e con strutture prefabbricate, destinato alle lavorazioni, collegato tramite porta interna sia ai locali servizi che alla adiacente palazzina direzionale;
- palazzina direzionale destinata ad uffici e relativi servizi, su due piani collegati tramite la scala interna;
- locali tecnologici su due piani, di cui uno interrato, collegati tramite scala esterna, destinati a cabina di trasformazione dell'energia elettrica (da parte di E-Distribuzione, ex ENEL) che ne ha la esclusiva disponibilità nonché ad altri locali a servizio diretto dell'attività produttiva;
- centrale termica (**abusiva**) realizzata con pannelli sandwich, profilati e porte in metallo, adiacente i predetti locali tecnologici;
- manufatto prefabbricato in lamiera zincata (**abusivo**), destinato a mazzino/deposito adiacente la centrale termica di cui sopra;
- piazzale asfaltato (interamente recintato) deputato a parcheggio ed area di manovra.

La planimetria dello stato attuale **è conforme** con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente (**cfr. allegato n.1**), **salvo le modeste differenze dimensionali (rientranti nella normale tolleranza) e le strutture abusive da sanare** (la **centrale termica ed il box** precedentemente descritti).

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico a servizio della attività, nonché il carroponte interno al capannone per la movimentazione dei materiali nell'ambito della intera superficie del medesimo capannone.

L'immobile de quo è delimitato totalmente da recinzione costituita da muri in c.a.o. con sovrastanti pannelli in metallo tipo Orsogrill; l'accesso all'interno di detta area è garantito da idonei cancelli in metallo dei quali uno carrabile ed uno pedonale con apertura, rispettivamente, scorrevole su binario e a doppia anta.

La superficie lorda del fabbricato in predicato ascende a mq **1.760,00** circa, oltre la zona uffici la cui superficie lorda ascende a mq **159,77** circa ed il corpo di fabbrica destinato a locali tecnologici la cui superficie lorda ascende a mq **36,68** circa.

La superficie lorda delle strutture abusive è di mq **9,73** (la centrale termica) e di mq **13,26** circa (il box in lamiera zincata).

7. REGOLARITA' URBANISTICA ai sensi della Legge 47/85

Da accertamenti eseguiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Arielli si è riscontrato che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione E [REDACTED] e successiva concessione edilizia in variante n. [REDACTED]. L'area di intervento ricade in Zona "D – Produttiva" nel P.R.G. del Comune di Arielli, dovè è consentita la copertura del 40% della superficie del lotto di intervento.

Il collaudo delle strutture in cemento armato prefabbricate ed in opera risulta regolarmente depositato presso il Genio Civile di Chieti [REDACTED].

In [REDACTED] richiesto il Certificato di Agibilità che, come riferito dal tecnico comunale non risulta rilasciato.

Lo stesso tecnico ci ha dimostrato che non risultano versati tutti gli oneri concessori dovuti in relazione all'intervento realizzato, per un ammontare totale di € 3.563,55 (non è stato effettuato il pagamento di tre rate dell'importo, cadauna, di £ 2.300.000 [all'epoca vigevano ancora le Lire] con riferimento alla iniziale concessione edilizia ed alla successiva variante) oltre la sanzione pari al 100% del detto importo; al suddetto importo si dovrà sommare gli interessi maturati e maturandi.

[REDACTED] ta presentata S.C.I.A. per intervento di manutenzione straordinaria sulla copertura del capannone industriale, consistente nella sostituzione della strutture contenenti amianto e successiva posa in opera di pannelli fotovoltaici su circa il 50% della copertura ed intervento protettivo sulle stesse strutture della restante copertura.

Dall'esame della documentazione di cui sopra si sono riscontrate delle difformità tra l'assentito ed il realizzato e, più precisamente:

- 1) minori dimensioni sia in pianta che nella altezza del capannone destinato alla attività vera e propria, rientranti abbondantemente nelle tolleranze ammissibili dalla specifica normativa;
- 2) ininfluenti modifiche nella ripartizione interna della palazzina direzionale;
- 3) centrale termica con pannelli sandwich realizzata in assenza totale di qualsiasi titolo abilitativo in adiacenza ai locali tecnologici;
- 4) box prefabbricato precario in lamiera zincata, destinato a magazzino/deposito, realizzato in assenza totale di qualsiasi titolo abilitativo, in adiacenza ai locali tecnologici.

Tutte le difformità sopra evidenziate alla luce della vigente legislazione, sono sanabili poiché compatibili con quanto previsto dagli Artt. 36 e 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per espletare tale procedura si dovrà incaricare professionista abilitato affinché provveda anche alla regolarizzazione della pratica catastale con oneri a carico di chi acquisterà l'immobile.

Quanto realizzato in totale assenza di titolo e meglio descritto ai precedenti punti 3) e 4) sarà trattato successivamente nella parte interessata alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene staggito.

8. SITUAZIONE DI POSSESSO

In sede di sopralluogo si è accertato che attualmente detto immobile è utilizzato dalla [REDACTED] me da contratto di locazione di cui alla relazione notarile in [REDACTED] ultrannovenale (durata dodici anni) in data [REDACTED] Notar Giovanni Maria Plasmati [REDACTED]

9. VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

A livello urbanistico occorre precisare che l'immobile in predicato è compreso nella zona “D – produttiva” del P.R.G. del Comune di Arielli.

Essendo l'immobile a tipologia singola è conseguenziale che non esista alcun onere di natura condominiale.

10. STIMA DEL BENE

In considerazione dello stato di fatto il compendio pur versando in buono stato di manutenzione e conservazione presenta inequivocabili segni di degrado che il manufatto lascia trasparire, nel valore che si andrà a determinare si è tenuto conto sia del più probabile impegno di spesa da sostenere per i lavori di straordinaria manutenzione e risanamento conservativo nonché dei costi da sostenere, sia per le opere difformi (abusive) sia per la bonifica della copertura in cemento-amianto.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, è stata effettuata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione di dati ed informazioni, da tecnici ed operatori del settore immobiliare, (tra i quali borsino immobiliare, OMI riferito al Comune di Arielli, con particolare attenzione alla destinazione d'uso, e similari) ottenendo un valore medio unitario, considerando le condizioni in cui attualmente versa l'immobile in oggetto, come segue:

€ 450,00/Mq [Euro Quattrocentocinquanta/metroquadrato] di superficie commerciale, per quanto concerne il capannone.

€ 800,00/Mq [Euro Ottocento/metroquadrato] di superficie commerciale, per quanto concerne la palazzina uffici.

€ 250,00/Mq [Euro Duecentocinquanta/metroquadrato] di superficie commerciale, per quanto concerne i locali tecnologici.

€ 200,00/Mq [Euro Trecento/metroquadrato] di superficie commerciale, per quanto concerne la centrale termica.

€ 100,00/Mq [Euro Trecento/metroquadrato] di superficie commerciale, per quanto concerne il box in lamiera;

€ 30,00/Mq [Euro Trenta/metroquadrato] per quanto concerne l'area scoperta.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda ossia comprensiva delle murature tutte (esterne ed interne).

Per completezza e correttezza d'informazione corre l'obbligo precisare che nella determinazione dei suddetti valori si è tenuto conto anche della presenza del carroponte interno al capannone e dell'impianto fotovoltaico esistente su parte della copertura dello stesso capannone mentre viene attribuito specifico valore all'area scoperta esclusiva asfaltata e recintata.

In virtù di quanto appena innanzi descritto lo scrivente ritiene che il valore sopra rinvenuto aderisca in maniera soddisfacente agli attuali standard di mercato precisando, ad ogni buon conto, che lo stesso debba intendersi onnicomprensivo come innanzi precisato.

Alla luce di quanto appena sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è il seguente:

CAPANNONE INDUSTRIALE	Mq 1.760,00 x	€ 450,00	=	€	792.000,00
PALAZZINA UFFICI	Mq 320,00 x	€ 800,00	=	€	256.000,00
LOCALI TECNOLOGICI	Mq 73,00 x	€ 250,00	=	€	18.250,00
CENTRALE TERMICA	Mq 10,00 x	€ 200,00	=	€	2.000,00
BOX IN LAMIERA ZINCATA	Mq 13,00 x	€ 100,00	=	€	1.300,00

AREA ESTERNA

Mq 4.120,00 x € 30,00 = € 123.600,00

TOTALE € 1.193.150,00

Si applica la decurtazione del 40% sul valore del capannone (compresa palazzina Uffici), € 1.048.000,00 stante le necessarie opere di adeguamento sulle strutture per la intervenuta nuova normativa sismica relativamente anche al Comune di Arielli.

€ (1.048.000,00 x 40%) = € 419.200,00

€ (1.193.150,00 – 419.200,00) = € 773.950,00

Al suddetto valore vanno decurtate le spese necessarie sia per la bonifica del manto di copertura in cemento amianto (non ancora eseguita) sia per la regolarizzazione della centrale termica e del box prefabbricato (abusivi e non assentiti).

Avendo il sottoscritto provveduto in casi analoghi a farsi fare un dettagliato preventivo di spesa da ditta operante nel settore, applicando i valori già noti alle quantità dal sottoscritto determinate presuntivamente, ne consegue che il costo complessivo delle spese sarà il seguente:

Bonifica manto di copertura (contenente amianto) = Mq 900,00 x € 60,00 = € 54.000,00

Nolo di Sollevatore (si contano giorni 15 lavorativi) = € 200,00 x 15 = € 3.000,00

Regolarizzazione della struttura in pannelli sandwich

(centrale termica) a corpo € 5.000,00

Rimozione e smaltimento box metallico

o regolarizzazione dell'esistente a corpo € 2.000,00

Costo Oneri Concessori non versati

€ (3.563,55 x 2) = € 7.127,10

Sommano i costi € 71.127,10

In virtù di quanto appena sopra esposto ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n° 9/2024, è il seguente:

€ (773.950,00 – 71.127,10) = € 702.822,90 in cifra tonda € 703.000,00

[Diconsi Euro Settecentotremila/00, più probabile Valore del Bene Staggito]

Si evidenzia, altresì, che a detto importo bisognerà detrarre l'ulteriore spesa da sostenere per gli interessi dovuti e non quantificabili al momento, sulle somme non versate a titolo di Oneri Concessori.

11. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il più probabile valore unitario di riferimento, è stato ottenuto espletando una serie di indagini con operatori economici locali (altri tecnici professionisti, agenti immobiliari, Osservatorio Immobiliare, etc.) poiché è risultato impossibile confrontare detto bene con altri consimili trattati sul libero mercato negli ultimi anni data la particolare destinazione d'uso dello stesso.

Tale situazione rispecchia fedelmente l'attuale andamento del mercato immobiliare che ha subito una notevole flessione ed un deciso rallentamento negli ultimi anni, figlia della crisi che attanaglia l'intero paese e, pertanto, non si rinvengono rogiti stipulati negli ultimi tempi nella zona, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al cespite oggetto della presente

C.T.U.

Pertanto lo scrivente ritiene congruo confermare i valori sopra determinati quale valori unitari di riferimento.

12. CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.LVO N°311/2006

Gli immobili oggetto di stima non sono dotati di attestazione o certificazione energetica in quanto realizzati prima dell'entrata in vigore del D.lvo n.311/2006 con il relativo decreto ministeriale attuativo n.59/2009.

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli esse son quelle riportate nella relazione notarile allegata agli atti e che, sinteticamente, vengono di seguito riassunte ed elencate:

- Ipoteca legale di € 1.980.639,80 ---- EQUITALIA PRAGMA SPA
- Ipoteca legale di € 730.625,52 ----- EQUITALIA PRAGMA SPA
- Pignoramento ----- EQUITALIA CENTRO SPA
- Ipoteca volontaria di € 847.908,61 ----- INVITALIASPA
- Ipoteca volontaria di € 568.102,59 ----- BANCO DI NAPOLI SPA
- Ipoteca legale di € 67.920,12 ---- SO.GE.T. SPA
- Locazione ultranovennale (durata 12 anni)
- Ipoteca giudiziale per € 500.000,00 ----- BCC di Abruzzi e Molise
- Ipoteca legale per € 85.368,20 ----- SO.GE.T. SPA
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di

14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER AVVISO D'ASTA

LOTTO N. 1

Fabbricato uso Lavorazione e trasformazione vetro sviluppantesi su di un unico livello fuori terra, copertura a tetto, ubicato nel comune di Arielli, Zona “D - Produttiva”, unitamente a palazzina uffici e servizi su due piani, con annessa pertinenza scoperta esclusiva e sovrastanti locali tecnologici, il tutto individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3,

[redacted] ditta Catas [redacted]

[redacted] alla Ditta [redacted] con sede [redacted]
[redacted] /1000.

Il lotto su cui sorge la costruzione confina a Sud-Ovest con area pubblica a parcheggio limitrofa alla strada interna, ingresso A, zona industriale, che si dirama dalla vicina S.P., a Sud-Est, [redacted] Ovest, p [redacted] e del foglio 3, salvi altri etc.

La superficie lorda del compendio in predicato può essere così riassunta:

capannone destinato alla attività	circa mq 1.760,00
palazzina uffici (su due piani, ciascuno di mq 159,77)	circa mq 319,54
locali tecnologici (su due piani, ciascuno di mq 36,68)	circa mq 76,36
centrale termica (abusiva)	circa mq 9,73
box in lamiera zincata (abusivo)	circa mq 13,26

Sia all'interno sia all'esterno dello stesso sono stati riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione.

L'immobile non è dotato del certificato di Agibilità ed è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stesso è utilizzato [REDACTED] in contratto di locazione (durata 12 anni) trascritto in d [REDACTED]

Valore a base d'asta **Euro 703.000,00**

[DICONSI EURO SETTECENTOTREMILA/00]

15. PARERE DEL CONSULENTE SULLA VENDITA DEI BENI

Il sottoscritto consulente relativamente alla vendita dei beni ad un prezzo superiore del 50% esprime parere negativo.

16. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato grafico;
- Copia di cortesia;
- Specifica di liquidazione.

Alla luce di quanto finora esposto e relazionato il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n° [REDACTED] pagine e n° quattro (4) documenti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.I. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa telematicamente in Cancelleria.

Francavilla al Mare, lì 24 aprile 2024

il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geom. pieter montebello)

