

TRIBUNALE DI AVELLINO

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GAETANO GUGLIELMO

Tipo procedimento: Esecuzioni Immobiliari
n° R.G.E. 87/2013

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Parti nel procedimento:


Creditore procedente


(con l'Avv. Salvatore Giancone)

Debitore



il C.T.U.

Ing. Silvana Gambale

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. ESAME DEL FASCICOLO PROCESSUALE
3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI
4. INDIVIDUZIONE DEI BENI, VERIFICA DI REGOLARITA' ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE
5. RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA
6. CONCLUSIONI
7. SCHEDA SINTETICA

Elenco allegati:

- Allegato "A": atti di supporto alla verifica della regolarità dei beni
Allegato "B": atti di supporto all'identificazione catastale dell'immobile
Allegato "C": atti di supporto alla relazione generale di consulenza
Allegato "D": atti tecnici-procedurali

1 PREMESSA

La sottoscritta ing. Silvana Gambale, iscritta al n. 1768 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino ed iscritta nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino, è stata nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio, con provvedimento in udienza del 20 gennaio 2014. Nella successiva udienza del 17 febbraio 2014 ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Gaetano Guglielmo, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento (allegato "D") al fine di procedere alla valutazione degli immobili dell'esecuzione di che trattasi.

Il Giudice onerava il CTU di inviare copia della relazione al creditore procedente, agli intervenuti e al debitore, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata il 13/10/2014; gli assegnava un anticipo di € 500,00 decretando che detta somma venisse corrisposta dal creditore procedente (somma che il sottoscritto C.T.U. ha riscosso in data 25 giugno 2014 e rilasciato regolare fattura per quietanza); Gli veniva consegnato il fascicolo di causa il quale è stato restituito in data 17 marzo 2014.

2 ESAME DEL FASCICOLO PROCESSUALE

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa. Sostanzialmente, dall'esame documentale è emerso che:

A) con atto di pignoramento del 4/04/2013 trascritto il 29/07/2013 venivano sottoposti a pignoramento immobiliare gli immobili come nel seguito elencati:

- 1) *Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1115 (consistenza 02 are e 85 centiare);*
- 2) *Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1118 (consistenza 07 are e 80 centiare);*
- 3) *Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1120 (consistenza 83 centiare, già identificato al C.T. al foglio 1 particella 57);*

- 4) *Opificio in San Mango sul Calore riportato in C.F. al foglio 1 particella 1156 (già identificato al C.T. al foglio 1 particella 1123 e 1115 e ancor prima al foglio 1 particella 56);*
- 5) *Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1118 (consistenza 07 are e 80 centiare, già identificato al C.T. al foglio 1 particella 57);*

B) Che il Creditore Procedente è “**[REDACTED]**” e che sono stati avvisati gli altri creditori iscritti che sono: **[REDACTED]**. (Intervenuto) e **[REDACTED]** (non intervenuto);

C) Che il debitore è “**[REDACTED]**” e che non vi sono altri comproprietari;

D) Che in data 11/06/2014 è stato comunicato alla sottoscritta via PEC (comunicazione riportata in allegato “D”) l’avvenuto deposito dell’intervento di **[REDACTED]** per un credito di € 10.815,70.

3 DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all’inizio delle operazioni peritali e durante le stesse, dopo aver acquisito elementi utili all’espletamento dell’incarico, il CTU:

- In data 20.02.2014 si recava presso il N.C.E.T., dove acquisiva copia della seguente documentazione: visure storiche e planimetrie catastali e presso l’Ufficio dei Registri Immobiliari dove acquisiva ispezioni ipotecarie;
- In data 06.03.2014 comunicava, tramite raccomandata A.R., l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 del mese di marzo 2014 (si riporta in allegato “D” con relative ricevute);
- In data 07.03.2014 si recava presso il N.C.E.T. e presso l’Ufficio dei Registri Immobiliari, dove acquisiva ulteriori atti, esaminata la documentazione già acquisita e presso lo Studio del **[REDACTED]** dove acquisiva copia dell’atto di compravendita;
- In data 11.03.2014 si recava presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Mango sul Calore dove consultava i fascicoli tecnici e acquisiva in copia alcuni atti, faceva inoltre richiesta al Responsabile dell’Ufficio economico

finanziario di conoscere eventuali pendenze nei confronti del comune (richiesta riportata in allegato “D” del fascicolo di consulenza);

- In data 12.03.2014 si recava presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino dove inoltrava richiesta di presa visione ed estrazione di copia di *Relazione Strutture Ultime* e *Collaudo Statico* della struttura (copia del verbale è riportato in allegato “D”);
- In data 17.03.2014 si recava presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] dove acquisiva estratto di matrimonio della [REDACTED] e presso il Tribunale di Avellino per la consegna in Cancelleria dei fascicoli di causa, nel rispetto dei 30 giorni concessi;
- In data 21.03.2014, dopo colloquio telefonico, trasmetteva al creditore procedente una nota esplicativa sull’identificazione dei beni pignoratili (si riportano tali atti in allegato “D”);
- In data 24.03.2014 comunicava il rinvio dell’inizio delle operazioni peritali alla data del 31/03/2014, per sopraggiunti motivi di salute della sottoscritta (si allega copia della comunicazione con certificato medico e ricevute da parte degli interessati allegato “D”);
- In data 31.03.2014 si recava in San Mango sul Calore presso gli immobili da stimare, per il primo sopralluogo (si riporta in allegato “D” copia del verbale);
- In data 21.05.2014 presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino dove ritirava copia del *Collaudo Statico* delle strutture dell’immobile.
- In data 17.06.2014 il debitore trasmetteva alla sottoscritta copia delle dichiarazioni di conformità dell’impianto elettrico, idrico e termico; trasmetteva inoltre copia del contratto di comodato d’uso delle attrezzature interne alla struttura;
- In data 02.07.2014 si intraprendevano contatti telefonici e corrispondenza via mail con il creditore procedente al fine di procedere alla rettifica della nota di trascrizione (corrispondenza riportata in allegato “D”);
- In data 11.07.2014 il creditore procedente comunicava l’avvenuta richiesta di rettifica della nota di trascrizione;
- In data 14.07.2014 il Sindaco del Comune di San Mango S.C. trametteva le somme dovute a quella data dalla ditta “[REDACTED]”;

- In data 29.07.2014 il creditore precedente trasmetteva la rettificata nota di trascrizione;
- In data 06.08.2014 si recava presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Mango sul Calore dove consultava e ritirava copia di Segnalazione Certificata Inizio Attività consegnata in data 28 maggio 2014;
- In data 21.08.2014 la sottoscritta faceva richiesta al Consorzio ASI di Avellino di sapere gli oneri dovuti dalla [REDACTED] per i servizi resi (riportata in allegato "D");
- In data 25.08.2014 il Consorzio ASI di Avellino trasmetteva attestato degli oneri dovuti dalla [REDACTED];
- In data 25.08.2014 faceva un'ispezione ipotecaria al fine di verificare l'avvenuta rettifica alla trascrizione;

Quindi, al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante il sopralluogo del 31/03/2014.

Agli atti è disponibile il verbale delle operazioni, debitamente sottoscritto dai presenti (riportati in allegato "D" del fascicolo di consulenza) nonché una ricca documentazione fotografica (riportata in allegato "C" del fascicolo di consulenza). A detto sopralluogo, alle ore 10:00 del giorno 31 del mese di marzo, presso i beni da stimare, è convenuta, oltre alla sottoscritta anche la signora [REDACTED]. Durante tale sopralluogo è stato ispezionato l'immobile ubicato nella zona industriale, località Spineta del Comune di San Mango sul Calore, identificato catastalmente al foglio 1 particella 1156; si è potuto constatare che la struttura è dismessa e le utenze non sono allacciate; che trattasi di struttura in acciaio con chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati. Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:00.

Il sopralluogo è stato utile per l'individuazione dei beni, la presa visione dei luoghi, un dettagliato rilievo fotografico, la precisa individuazione catastale ed aereo-fotogrammetrica e quindi la presa d'atto della reale consistenza dell'immobile. Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi fotografici ed elaborazione planimetrica e cartografica, è stato caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale è stato possibile individuare ed esaminare i luoghi di

causa assumendo altresì informazioni e pareri presso il Comune di San Mango sul Calore ed altri Enti preposti.

Acquisiti gli atti, le informazioni sul posto e la documentazione cartografica e fotografica, l'ultima fase del percorso di accertamento è stata quindi dedicata all'analisi dei dati in mio possesso.

4 INDIVIDUAZIONE DEI BENI, VERIFICA DI REGOLARITA' ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

a. Individuazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da capannone adibito ad opificio artigianale e relativa area di pertinenza ubicato nell'area P.I.P., lotto 2, del Comune di San Mango sul Calore. Essi risultano catastalmente identificati come nel seguito:

- I) Terreno in San Mango sul Calore riportato in Catasto Terreni al foglio 1 particella 1156 (Ente urbano con consistenza 12 are e 36 centiare);
- II) Opificio in San Mango sul Calore riportato in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1156, categoria D/1.

Tali immobili appartengono interamente all'esecutato [REDACTED]

I confini catastali sono ben identificati: confina per tre lati con la proprietà comunale e per un lato (lato est) con altra ditta privata. La proprietà comunale con la quale gli immobili confinano è così distribuita: a nord si trova la viabilità principale dell'area P.I.P, ad ovest si trova un'area destinata a parcheggio, a sud la particella 1122 del foglio 1, di proprietà comunale ma fisicamente facente parte del lotto in quanto inizialmente era destinata alla [REDACTED] (sarebbe dovuto succedere un nuovo atto di alienazione dopo la regolarizzazione della stessa da parte degli Uffici Comunali) ma non più dalla stessa alienata per la mancata regolarizzazione da parte degli Uffici di competenza. Per quanto sopra si può asserire che i confini fisici sono chiaramente visibili su tre lati mentre sul lato sud non sono chiaramente delimitati. Il confine di proprietà sul lato sud è ubicato a circa 7 ml. dal fabbricato, così come evidenziato nella successiva foto aerea. Tale

situazione non incide in alcun modo sull'emissione di un eventuale decreto di trasferimento.

Il bene è alienabile in unico lotto.



F1: Veduta aerea dei beni con delimitazione confini fisici

b. Verifica di regolarità dei beni

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Opificio risulta in piena regola sotto il profilo urbanistico. La sottoscritta ha acquisito e consultato stralcio dello strumento Urbanistico, non è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in quanto il terreno di pertinenza è definito "ente urbano".

Si riporta in allegato "A" lo stralcio dello strumento urbanistico.

Dal Piano Regolatore Generale, tavola di zonizzazione territorio comunale, si evince che l'area su cui ricade l'immobile oggetto di stima è definita come zona D-PIP (come già si evinceva dall'atto di compravendita riportato in allegato "C" e di cui fa parte integrante il certificato di destinazione urbanistica). Dalle norme di attuazione per i Piani Insediamenti Produttive del PRG e successive modifiche alle Norme mediante Delibera del Consiglio Comunale n. 22 de 30/06/2003, si evince la regolarità sotto il profilo urbanistico. Infatti nel rispetto della sopracitata delibera:

L'indice di copertura è inferiore al 50% previsto;

La distanza dai confini è superiore ai 5 ml previsti;

L'altezza dell'edificio è inferiore ai 9.50 ml;

La superficie destinata a verde e a parcheggi è superiore al 10% dell'intera superficie del lotto. Si riporta nel seguito una scheda di sintesi dei parametri urbanistici:

Descrizione	Dati	Indici	Verifica urbanistica
Area del lotto	1236 mq	Ind. Cop. 0,40	Minore 0,5 (50%)
Superficie coperta	488 mq		
Distanza confini	5,50 ml		Maggiore 5 ml
Altezza edificio	5,30 ml		Minore di 9,50
Superficie destinata a verde e parcheggio	748 mq		Maggiore del 10% del lotto

c. Identificazione catastale dell'immobile

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari (Ispezione ipotecaria e relative note che vengono riportate in allegato "B") e l'Agenzia del territorio di Avellino (visure storiche e per soggetto, stralci planimetrici e planimetrie degli immobili riportati in allegato "B"), alla relazione notarile rilevata nel fascicolo di causa è emerso che:

Nel processo recante RGE n. 87/2013, con atto di pignoramento del 4/04/2013 trascritto il 29/07/2013 venivano sottoposti a pignoramento immobiliare gli immobili come nel seguito elencati:

- 1) Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1115 (consistenza 02 are e 85 centiare);
- 2) Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1118 (consistenza 07 are e 80 centiare);
- 3) Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1120 (consistenza 83 centiare, già identificato al C.T. al foglio 1 particella 57);
- 4) Opificio in San Mango sul Calore riportato in C.F. al foglio 1 particella 1156 (già identificato al C.T. al foglio 1 particella 1123 e 1115 e ancor prima al foglio 1 particella 56);

5) Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1118 (consistenza 07 are e 80 centiare, già identificato al C.T. al foglio 1 particella 57);

ma:

- Che la particella di cui al punto 1) è stata soppressa e confluita nella particella 1156;
- Che la particella di cui al punto 2) è stata soppressa e confluita nella particella 1156;
- Che la particella di cui al punto 3) è stata soppressa e confluita nella particella 1156 e non aveva alcun nesso con la particella 57 al foglio 1, tuttora vigente e intestata ad altra ditta;
- Che la particella di cui al punto 4) non ha alcun nesso con la particella 56, tuttora vigente e intestata ad altra ditta;
- Che la particella di cui al punto 5) è stata soppressa, confluita nella particella 1156 e non aveva alcun nesso con la particella 57 al foglio 1, tuttora vigente e intestata ad altra ditta;

All'uopo è stata rettificata dal creditore precedente la nota di trascrizione, in data 16/07/2014. In particolare con tale rettifica sono state soppresse nella nota di trascrizione le particelle 56 e 57 del foglio 1, intestate ad altra ditta ed ubicate in altro luogo che, per mero errore materiale, erano state inserite. Pertanto a seguito rettifica dell'atto di pignoramento e in virtù del fatto che le particelle soppresse hanno dato luogo in maniera inequivocabile ad altre particelle, esiste esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. I beni pignorati risultano, dunque, identificati come nel seguito:

- 1) Terreno in San Mango sul Calore riportato in C.T. al foglio 1 particella 1156 (Ente urbano con consistenza 12 are e 36 centiare);**
- 2) Opificio in San Mango sul Calore riportato in C.F. al foglio 1 particella 1156, categoria D/1.**

In merito alla rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate lievi disformità rappresentate dalla diversa ubicazione di alcuni vuoti (la porta che dà sul retro, la porta interna di collegamento tra il deposito materia

prima e la zona lavorazione, una finestra sul lato est), disformità che non incidono in alcun modo sulla rendita catastale, sulla stima dell'immobile e sulla funzionalità dello stesso pertanto in questa sede si è ritenuto di non sanare queste lievi disformità tra lo stato di fatto (regolarmente autorizzato con la SCIA prot. 2604 del 28/05/2014) e la planimetria catastale anche perché detta pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) è ancora in corso di validità pertanto alla chiusura della stessa con soli 50,00 euro di oneri catastali tale situazione potrà essere regolarizzata. Verrà comunque riportata in allegato "B" una planimetria del fedele stato di fatto.

Per quanto riguarda lo spiazzo di pertinenza, sul lato posteriore del fabbricato si presenta superiore a quanto realmente è di proprietà in quanto inizialmente avrebbe dovuto far parte del lotto (e quindi autorizzata nel P.d.C) anche la particella 1122 del foglio 1, vendita mai più formalizzata da parte del Comune. Di tale maggiore superficie di spiazzo non si è tenuto conto nella stima. Per una chiara lettura della reale situazione di proprietà si veda la successiva foto aerea su base catastale.



F2: Veduta aerea con sovrastante planimetria catastale; in rosso i beni di proprietà oggetto di pignoramento

A trasferimento avvenuto del bene, si potrà eventualmente procedere alla rettifica dei confini sul posto o magari procedere all'acquisto anche della particella 1122 direttamente dal Comune.

5 RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

5.A. Elencazione pratiche edilizie

L'opificio artigianale è stato costruito con P.d.C. n. 05/2008 del 10 marzo 2008 e successiva variante P.d.C. n. 03/09 del 04 febbraio 2009; è stata inoltre presentata dalla sign.ra [REDACTED] in data 28 maggio 2014, prot. 2604, una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) senza opere in assestamento al permesso di costruire n. 05/2008 e successiva variante n. 03/2009. (Detti titoli autorizzativi si riportano in Allegato "C"). Con le pratiche di cui sopra, l'opificio artigianale è conforme a quanto autorizzato con il progetto originario, la variante e successiva SCIA senza opere e non presenta alcuna irregolarità sotto il profilo urbanistico.

5.B- Descrizione dei beni

Trattasi di opificio artigianale costruito per la produzione di valigie per album fotografici. Esso è ubicato sul lotto 2 dell'Area PIP del Comune di San Mango sul Calore, è identificato catastalmente al foglio 1 particella 1156. E' dotato di relativo spazio di pertinenza di circa mq. 748 destinato a parcheggio e a verde. Recintato e dotato di un accesso pedonale e due carrabili: uno sul lato nord (che da direttamente sulla viabilità principale) e uno sul lato ovest che da su un'area comunale destinata a parcheggio. Sul lato posteriore dell'immobile, il muro di cinta non identifica il confine di proprietà; esso è ubicato a circa 7 ml dal fabbricato (per una superficie di circa mq. 192) pertanto non è chiaramente delineato in loco (successivamente all'atto di trasferimento andrebbe delimitato).

Le strutture portanti sono costituite da colonne e travi in acciaio, la struttura di fondazione (come si percepisce dal certificato di collaudo statico) è costituita da plinti su pali con relative travi di collegamento; la copertura con travi in acciaio e sovrastante lamiera coibentata sorretta da arcarecci; la tompagnatura è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

All'interno dell'opificio si distinguono: una zona deposito materia prima (con altezza interna utile di ml 4,00) con due accessi verso l'esterno e due verso l'adiacente locale destinato in parte a zona lavorazione ed in parte a deposito prodotto finito (con altezza interna utile di ml 5,30). E' poi individuata una zona

servizi a cui si accede sia dall'esterno sia dalla zona "deposito prodotto finito". L'intera area destinata alla produzione è dotata di: pavimento industriale, infissi in alluminio, porte esterne con telaio in ferro e pannelli coibentati; dotata di impianto elettrico (provvisto di dichiarazione di conformità), antiincendio, antiintrusione, di riscaldamento (costituito da due termoconvettori alimentati da caldaia a gasolio ubicata all'esterno dell'immobile e provvisto di dichiarazione di conformità) ed un impianto di aspirazione.

La zona servizi presenta un'altezza utile interna di ml 2,75 ed è provvista di controsoffittatura in cartongesso, infissi esterni in alluminio ed infissi interni in legno. Essa è caratterizzata da un ingresso/disimpegno a cui si accede dallo spiazzale esterno e dal quale poi si accede all'ufficio e ad un ulteriore disimpegno che collega l'area servizi a quella di produzione; dallo stesso disimpegno si raggiungono anche i locali WC ed il locale mensa. L'ufficio è munito di pavimento in legno e di una controparete (sul lato ovest) anche essa in legno. Il disimpegno così come la mensa, presentano pavimento in gomma, l'ingresso ed i bagni con relativo antibagno presentano pavimento in gres porcellanato. Il locale bagno è costituito da due WC (uno per maschi, l'altro per femmine) che al momento del sopralluogo risultavano sprovvisti di porta interna.

Anche l'area servizi è dotata di impianto elettrico, antincendio, antiintrusione, idrico (provvisto di dichiaraiione di conformità) e di scarico; essa è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Per una chiara sintesi di quanto sopra descritto vengono di seguito sintetizzate, in maniera tabellare, le caratteristiche dei vari ambienti sopra descritti.

Destinazione		Superficie utile (mq)	Altezza utile (ml)	Tipo pavimento	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Deposito materia prima		122	4,00	Industriale	Nord - Est	Buone
Zona lavorazione		226	5,30	Industriale	Sud - Ovest	Buone
Deposito prodotto finito		58	5.30	Industriale	Sud - Ovest	Buone
S E R V I Z I	Ingrsso	6,20	2,75	Gres porcellanato	Nord	Buone
	Ufficio	20,60	2,75	Legno	Nord	Buone
	Mensa	12,80	2,75	Gomma	Nord	Buone
	Disimpegno	5,60	2,75	Gomma	Nord	Buone
	Anti WC	3,75	2,75	Gres porcellanato	Nord	Buone
	WC1	1,50	2,75	Gres porcellanato	Nord	Buone
	WC2	1,50	2,75	Gres porcellanato	Nord	Buone

Le condizioni manutentive dell'immobile possono ritenersi discretamente buone anche se dismesse.

Le attrezzature di lavoro in esso presenti non appartengono all'esecutato ma sono concesse allo stesso in uso mediante un contratto di comodato d'uso che si riporta in allegato "C".

L'immobile è regolarmente munito di allacci: elettrico, idrico e di scarico in pubblica fognatura, al momento i servizi sono sospesi, come evidenziato nella corrispondenza inoltrata dal Consorzio ASI in data 17/01/2014 e riportata in allegato "C".

I lavori ebbero inizio in data 07/04/2008. Le strutture ultimate in data 01 agosto 2008 e regolarmente collaudate in data 25 agosto 2008. In data 05/02/2010 venne avanzata dalla ditta proprietaria richiesta di agibilità ma successivamente, in data 17/06/2010, la stessa veniva ritirata pertanto ad oggi sull'immobile non risulta l'agibilità (Si riportano in allegato "C" gli atti di cui sopra). In considerazione del fatto che al momento sull'immobile vige una SCIA valida e che lo stesso non presenta disformità urbanistiche, presenta le strutture regolarmente collaudate, è in regola con gli impianti, non vi sono ostacoli al rilascio della stessa in tempi brevi.

Sprovvisto di attestato energetico.

5.C- Dotazioni condominiali

L'immobile è privo di dotazioni condominiali, presenta diritti esclusivi sullo spazio di pertinenza.

5.D- Stima del bene

Per la stima dell'immobile sarà utilizzato il metodo della stima per comparazione diretta ossia basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Nel caso specifico è applicabile la stima per comparazione diretta in quanto si dispone di dati di confronto; tali dati vengono forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura, tra le altre cose, la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari; l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di

innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per il metodo comparativo. Dati che tra l'altro la sottoscritta ha confrontato con agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali e sono risultati congrui.

Sarà adottata una stima unitaria ovvero a metro quadro pertanto, prima di procedere alla definizione del valore di mercato dell'immobile, bisogna procedere al calcolo della consistenza e alla definizione della superficie commerciale. Per quanto concerne la consistenza degli stabili, le superfici sono state ricavate mediante rilievo grafico.

Esse sono state calcolate nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili, così come specificato dall'Agenzia del Territorio nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" e alle quali ci si riferisce per la voce "capannoni".

Ai fini del calcolo della consistenza vengono distinte:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti;
- Area scoperta;

Per le misurazioni vengono seguite le regole specificate nel D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della superficie commerciale si procede come nel seguito:

deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A) della superficie principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie degli accessori diretti omogeneizzata con un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale;
- C) della superficie dell'area scoperta adottando un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva)

rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Per l'immobile da stimare, ampiamente descritto al paragrafo 5.B della presente relazione e relativo allegato "C" di supporto alla descrizione, identificato al C.F. foglio 1 part.lla 1156, categoria D/1, nel rispetto di quanto detto sopra, la superficie commerciale è la seguente:

- Superficie principale, piano terra (superficie lorda) adibito a deposito materia prima, lavorazione e deposito prodotto finito: mq. 426 circa;
- Superficie accessori diretti, piano terra (superficie lorda) adibita ad ufficio, mensa e servizi: mq. 62 circa;
- Superficie area scoperta del lotto paria circa mq. 748 che omogeneizzata al 10% diviene pari a circa 75 mq.

Complessivamente la superficie commerciale risulta di mq. 563,00.

La stima dell'immobile viene fatta con valore medio di mercato desunto dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari in riferimento alla destinazione produttiva (laboratori), allo stato conservativo normale e riferito alla zona periferica del Comune di San Mango sul Calore (si veda la scheda di riferimento in allegato "C").

In virtù dunque dello stato conservativo normale, della discreta manifattura e qualità dei materiali utilizzati, della buona accessibilità e discreta sistemazione esterna (seppure con segni di dismissione dell'immobile) si assume quale più probabile valore di mercato l'importo di € 435,00 al mq. Ed essendo, complessivamente la superficie commerciale pari a mq. 563,00, il più probabile valore di Mercato, nella piena commerciabilità e dunque immediatamente agibile in ogni sua parte, risulta pari ad € 244.905,00.

Detto valore sarà ridotto dell' 1% in quanto l'immobile non è provvisto di agibilità ed attestato energetico (nessun ostacolo per ottenerli), dovranno inoltre essere ripristinati gli allacci delle utenze.

Pertanto, allo stato attuale, il più probabile valore di mercato dell'immobile, già diminuito del 1% per la mancata agibilità e certificazione energetica sarà di euro **242.455,95 €**.

A tale importo dovranno essere ancora detratti gli oneri insoluti dovuti: verso il Comune relativi ad ICI ed IMU per l'importo di €4.883,97 come da attestato rilasciato in data 14/07/2014 dal Sindaco del Comune di San Mango sul Calore e riportato in allegato "C" e verso il Consorzio ASI come da attestato rilasciato in data 25 agosto 2014 per l'importo di € 1.506,41 più gli eventuali oneri per gli stessi servizi maturati ad oggi e non fatturati dei quali non se ne tiene conto non potendoli in alcun modo quantificare (riportato in allegato "C").

Per una chiara sintesi di lettura si sintetizza il tutto nella successiva tabella:

Comune di San Mango sul Calore (AV) Lotto 1 – Località Spineta			
Riferimenti catastali		N.C.E.U.: Foglio 1 – particella 1156	
Descrizione e consistenza			
Opificio artigianale ubicato in zona produttiva. Distribuito su un solo livello per una superficie complessiva lorda di mq. 488 e spazzale di pertinenza di mq. 748 circa. Il fabbricato: è accatastato, è collaudato nelle strutture, è fornito di certificati degli impianti, è conforme allo strumento urbanistico ed alle autorizzazioni edilizie, si presenta con una pratica SCIA ancora in corso di validità, è dunque sprovvisto di ultimazione lavori, di agibilità ed attestato di prestazione energetica (non vi sono impedimenti per l'ottenimento degli stessi).			
Superfici complessive piano terra			
Superficie lorda principale	Deposito materia prima		
	Lavorazione		
	Deposito prodotto finito		
	Totale	Mq. 426	
Superficie accessori diretti	Ingresso	Omogeneizzata all'unità	
	Ufficio		
	Disimpegno		
	Mensa		
	Antibagno		
	WC1		
	WC2		
Totale	62 mq	62 mq	
Area scoperta	Parcheggio e verde	Omogeneizzata al 10%	
	Totale		
Superficie commerciale totale		(426+62+75) = 563 mq	
Valore di mercato unitario al mq.	Valore medio dei laboratori in zona periferica, nello stato conservativo normale	€ 435,00	
Valore dell'immobile nella piena disponibilità commerciale e d'uso	€ 435,00 x 563 mq	€ 244.905,00	

A detrarre		
1% per mancata agibilità e attestato prestazione energetica, riallaccio utenze, aggiornamento catastale	244.905,00 € * 0,01	€ 2.449,05
Oneri insoluti verso il Comune	Come da attestato rilasciato dal Comune in data 14/07/2014 e riportato in allegato C	€ 4883,97
Oneri insoluti verso Consorzio ASI	Come da attestato rilasciato dal Consorzio ASI in data 25/08/2014 e riportato in allegato C	€ 1.506,41
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni		€ 236.065,57

Da quanto sopra, il valore finale del bene al netto delle decurtazioni dovute e correzioni (di cui si è detto) e in considerazione del fatto che non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (a meno di quanto già computato nelle correzioni di cui sopra), detto valore rimane univocamente di € 236.065,57.

5.E- Quota di possesso

L'immobile appartiene interamente all'esecutato, si presenta allo stato libero, ed è vendibile in unico lotto.

5.F- Documentazione fotografica

In "allegato C" vengono riportate n. 25 fotografie fatte in occasione del sopralluogo in cui viene mostrato l'immobile sia internamente che esternamente; vengono inoltre evidenziati alcuni particolari di dettaglio.

5.G- Categoria terreni

Nello specifico i terreni sono censiti come "ente urbano" pertanto non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica ma è stato riportato (paragr. 4.b e allegato "A") un chiaro riferimento allo strumento urbanistico vigente, ai vincoli, alle limitazioni dei piani attuativi. E' stato inoltre riportato il certificato di visura catastale e l'estratto di mappa in allegato "B".

5.H-I-J-K- Categoria Costruzioni

In allegato “B” si riporta la planimetria catastale e viste le lievi disformità di cui si è ampiamente parlato al paragrafo 4.c della presente relazione, anche una planimetria del fedele stato di fatto redatta dalla sottoscritta. Visto che al momento l’immobile è sprovvisto del certificato di agibilità si allegano (allegato “C”): copia dei due P.d.C, copia della richiesta di SCIA prot. 2604 del 28/05/201 e collaudo statico delle strutture; ad oggi non risulta pervenuto presso l’UTC il certificato di ultimazione lavori e di regolare esecuzione (si tenga presente che la SCIA di cui sopra è ancora in corso di validità. Inoltre l’immobile non è provvisto di attestato di qualificazione energetica.

L- Atto di provenienza del bene e situazione delle iscrizioni e delle trascrizioni

Dall’analisi degli accertamenti ipocatastali, dai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relativi al Catasto e ai Registri Immobiliari di Avellino, dalla consultazione della relazione notarile ipocatastale è emerso che:

- I beni oggetto della presente perizia vennero alienati con atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data 4 luglio 2008 (la sottoscritta ha provveduto a procurarne copia presso lo studio notarile che viene riportata in allegato C);
- Sui beni gravano:
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 07/04/2008 ai nn. 7363/1187 per l’importo complessivo di € 200.000,00 a favore di [REDACTED]
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 27/11/2008 ai nn. 27066/4328 per l’importo complessivo di € 108.000,00 a favore [REDACTED]
 - Ipoteca legale iscritta in data 17/09/2010 ai nn. 17248/2661 per l’importo di € 23.725,98 a favore [REDACTED];
 - Pignoramento immobiliare trascritto in data 29/07/2013 ai nn. 13060/10591 a favore della Società [REDACTED]

- Si segnala inoltre che in data 11/06/2014 è stato comunicato alla sottoscritta via PEC (comunicazione riportata in allegato “D”) l’avvenuto deposito dell’intervento [REDACTED] per un credito di € 10.815,70.
- Si segnala infine un’ipoteca legale derivante da art. 77 comma 1 D.R.R. 602/73 intervenuta decorrenza termini ex art. 50 1 D.P.R. 602/73, ai nn. 2664/431 del 11.02.2010 a favore di [REDACTED], con sede in Torino contro il signor [REDACTED] 1/3 della proprietà indivisa della particella 58 che dava origine tra le altre alla particella 1118, ipoteca iscritta in data 11 febbraio 2010 e quindi **successivamente all’atto di alienazione che è avvenuto in data 4 luglio 2008.**

L’immobile si presenta libero ed è custodito dal debitore.

6 CONCLUSIONI

Con quanto esposto nei paragrafi precedenti, la successiva scheda sintetica e gli allegati che costituiscono parte integrante della presente perizia (come da successivo elenco) la sottoscritta ritiene di aver adempiuto completamente all’incarico conferito concludendo che:

“Il bene è vendibile in un singolo lotto ed il più probabile valore di mercato è di € 236.065,57”.

La sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione che si volesse ritenere necessaria.

il C.T.U.

Ing. Silvana Gambale

Elenco allegati:

- 1) **Allegato “A”:** atti di supporto alla verifica della regolarità dei beni:
 - Stralcio del Piano Regolatore Generale completo di legenda e tavola grafica;
 - Planimetria Area P.I.P.
 - Le norme di attuazione dell’area PIP (Piani Insediamenti Produttivi);
 - Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 30/06/2003 a modifica delle norme di attuazione.
- 2) **Allegato “B”:** atti di supporto all’identificazione catastale dell’immobile:
 - Ispezione ipotecaria e relative note di trascrizione come da verbale di pignoramento immobile (trascrizione contro del 29/07/2013);
 - Rettifica alla nota di trascrizione del 16.07.2014 e relativa visura ipotec. aggiornata;
 - Visura storica di tutte le particelle riportate nell’atto di pignoramento;
 - Visura per nominativo dell’esecutato;
 - Stralcio planimetrico catastale;
 - Planimetria catastale;
 - Planimetria reale stato di fatto

- 3) **Allegato “C”:** atti di supporto alla relazione generale di consulenza:
A supporto dell’elencazione pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 05/2008 del del marzo 2008;
- Permesso di costruire n. 03/2009 del 04 febbraio 2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 28 maggio 2014;

A supporto della descrizione dei beni:

- Dichiarazione di conformità dell’impianto termico;
- Dichiarazione di conformità dell’impianto idrico;
- Dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
- Comunicazione inizio lavori;
- Relazione di collaudo statico;
- Comunicazione ASI di sospensione dei servizi di fornitura idrica e di depurazione;
- Contratto di comodato d’uso attrezzature interne;
- Richiesta di agibilità;
- Ritiro pratica richiesta di agibilità,

A supporto della stima del bene:

- Scheda Banca dati dell’Osservatorio Mercato Immobiliare;
- Attestato oneri dovuti verso il Comune di San Mango sul Calore;
- Attestato oneri dovuti verso il Consorzio ASI di Avellino;

Documentazione fotografica

Atto di provenienza del bene

- 4) **Allegato “D”:** atti tecnici-procedurali:
 - Verbale di giuramento;
 - Comunicazione deposito intervento di FAETI s.r.l.;
 - Comunicazione del primo sopralluogo con relative ricevute;
 - Rinvio comunicazione di primo sopralluogo con certificato medico e ricevute;
 - Richiesta al Comune di San Mango somme dovute dal debitore;
 - Verbale di accesso agli atti presso il Genio Civile di Avellino;
 - Comunicazione al creditore precedente sull’identificazione dei beni;
 - Verbale di sopralluogo;
 - Comunicazione dal creditore precedente rettifica nota di trascrizione;
 - Richiesta Consorzio ASI oneri dovuti;

Beni in San Mango sul Calore (Av)

- LOTTO UNICO -



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Intera proprietà di opificio artigianale, ubicato nel Comune di San Mango sul Calore (Av), Area P.I.P. Località Spineta, lotto 2.

Superficie complessiva di **mq. 488** con spiazzo di pertinenza di **mq. 748** circa.

In **Catasto Fabbricati** al Fl. 1, P.IIa 1156, Rendita € 3.182,00.

Confini: E' contornato dai seguenti confini individuati a partire da nord e procedendo in senso orario e come da Estratto di mappa: Strada Comunale, P.IIa 1220, P.IIa 1122 (di proprietà comunale), P.IIa 1117 (di proprietà comunale destinata a parcheggio).

Descrizione sommaria del bene:

Trattasi di opificio artigianale costruito per la produzione di valigie per album fotografici. Recintato e dotato di un accesso pedonale e due carrabili: uno sul lato nord (che dà direttamente sulla viabilità principale) e l'altro sul lato ovest che dà su un'area comunale destinata a parcheggio. Il confine di proprietà posto sul retro del fabbricato non è chiaramente delineato in loco: la recinzione costituita da rete metallica su muretto in blocchi di calcestruzzo include anche l'intera particella n. 1122 del foglio 1 (di proprietà comunale) in quanto inizialmente quest'ultima era destinata al lotto ma, rilevata l'esistenza di un vincolo pregiudizievole e non potendo il Comune garantire un trasferimento libero da pesi e vincoli (giusta determina del Responsabile dell'Area Tecnica n. 165 del 01.07.2008) la stessa non è stata più alienata; per una maggiore chiarezza si rimanda ai paragrafi 4.a, 4.c e 5.B della relazione di consulenza tecnica. Le strutture portanti sono costituite da colonne e travi in acciaio, la struttura di fondazione è stata realizzata con plinti su pali e relative travi di collegamento; la copertura presenta travi in acciaio con sovrastante lamiera coibentata sorretta da appositi arcarecci; la tompagnatura è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

All'interno dell'opificio si distinguono: una zona deposito materia prima (con altezza interna utile di ml 4,00) con due accessi verso l'esterno e due verso l'adiacente locale, destinato in parte a zona lavorazione ed in parte a deposito prodotto finito (con altezza interna utile di ml 5,30). E' poi individuata una zona servizi, accessibile sia dall'esterno che dalla zona "deposito prodotto finito". L'intera area destinata alla produzione è dotata di: pavimento industriale, infissi in alluminio, porte esterne con telaio in ferro e pannelli coibentati nonché di impianto elettrico, antiincendio, antiintrusione, di riscaldamento ed un impianto di aspirazione.

La zona servizi presenta un'altezza utile interna di ml 2,75 ed è provvista di controsoffittatura in cartongesso, infissi esterni in alluminio ed interni in legno. Essa è caratterizzata da un ingresso/disimpegno a cui si accede dallo spiazzale esterno e dal quale poi si accede all'ufficio e ad un ulteriore disimpegno che collega l'area servizi a quella di produzione; dallo stesso disimpegno si raggiungono anche i locali WC ed il locale mensa. L'ufficio è munito di pavimento in legno e di una controparete (sul lato ovest) anche essa in legno. Il disimpegno e la mensa presentano pavimento in gomma; l'ingresso ed i bagni con relativo antibagno sono pavimentati in gres porcellanato. Il locale bagno è costituito da due WC (uno per uomini, l'altro per donne), che al momento del sopralluogo risultavano sprovvisti di porta interna. L'area servizi è dotata di impianto elettrico, antincendio, anti-intrusione, idrico e di scarico e risulta sprovvista di impianto di riscaldamento.

Le utenze non sono allacciate.

Stato conservativo e manutentivo:

Di recente costruzione, con un buono stato manutentivo generale, anche se sono evidenti i primi segni di dismissione, soprattutto all'esterno.

Caratteristiche della zona:

Zona produttiva posta a circa 2 chilometri dal centro del paese, con discrete vie di comunicazione (è contornata dalla Strada Provinciale 59 e Strada Provinciale 57), facilmente accessibile sia dagli adiacenti comuni che dalla viabilità principale (costituita dalla bretella che porta sulla SS 400). Le distanze dai centri più significativi: circa 17 km da Avellino; circa 25 Km da Benevento.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Le zone limitrofe sono: Area Industriale (ASI) separata dal fiume Calore e area produttiva (P.I.P.). A pochi chilometri sono ubicati i centri urbani di San Mango sul Calore sul Calore, Lapio e Luogosano.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Servizi offerti dall'Area P.I.P. e dalla limitrofa Area Industriale.

Stato di possesso:

Libero.

Proprietà:

Sig.ra [redacted] per pieni diritti (1000/1000), per acquisto fattone con Atto di Compravendita dal Comune, a rogito del [redacted] in data 04.07.2008, Rep./Racc. nn. 206592/31264, trascritto in Avellino in data 17.07.2008 ai nn. 16720/12500 di Reg. Gen./Part.; la signora [redacted] è coniugata in regime di separazione dei beni (come da Estratto di matrimonio).

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale:
Reg. Gen./Part. nn. 17248/2661 - Pubblico Ufficiale [redacted]. Repertorio n. 1008/2010 del 16/09/2010;
 - Ipoteca legale derivante da art. 77 comma 1 D.R.R. 602/73 intervenuta decorrenza termini ex art. 50 1 D.P.R. 602/73:
Reg. Gen./Part. nn. 2664/431 del 11.02.2010, a favore di [redacted] con sede in Torino e contro il signor [redacted], avente ad oggetto 1/3 della proprietà indivisa della particella 58 del Fl. 1, che ha originato (tra le altre) la particella 1118, da cui è derivata la particella 1156, identificativa del bene oggetto di esecuzione; ipoteca iscritta in data 11 febbraio 2010 e quindi **successivamente all'atto di alienazione che è avvenuto in data 4 luglio 2008.**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: trattandosi di manufatto in area P.I.P., rimane assoggettato ai dettami delle norme dei Piani Insediamenti Produttivi.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria:

Reg. Gen./Part. nn. 7363/1187 del 07.04.2008 - Conservatoria RR.II. di Avellino, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della [redacted] con sede in Napoli; Atto stipulato dal Notaio [redacted] in data 27.03.2008 e gravante sui terreni sui quali erge l'immobile su menzionato.

- Ipoteca volontaria:

Reg. Gen./Part. nn. 27066/4328 del 27.11.2008 - Conservatoria RR.II. di Avellino, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED], con sede in Napoli; Atto stipulato dal [REDACTED] in data 19.11.2008 e gravante sull'immobile su menzionato.

- Pignoramenti:

- Reg. Gen./Part. nn. 13060/10591 del 29.07.2013 - Conservatoria RR. II. di Avellino, a favore di [REDACTED] con sede in Nola (NA);

- Deposito intervento [REDACTED] in data 11/06/2014.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali:

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: nessuna difformità; si è rilevata l'esistenza di una pratica S.C.I.A. senza opere, ancora in corso di validità, che ha sanato lievi difformità urbanistiche.
- Accertamento di conformità catastale: lievi difformità, rappresentate dalla diversa ubicazione di alcuni vuoti (la porta che dà sul retro, la porta interna di collegamento tra il deposito materia prima e la zona lavorazione, una finestra sul lato est).
- Costi previsti per conformità catastale: € 200,00 inclusivi di oneri catastali ed onorario tecnico, tali difformità potranno essere regolarizzate ad avvenuta chiusura della pratica scia di cui sopra; di detti costi si è tenuto conto in fase di stima e pertanto sono stati sottratti dal valore commerciale dell'immobile

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: IMU pari ad € 761,00 circa.
- Spese condominiali: nessuna.
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna.
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna.
- Somme dovute al Comune di San Mango sul Calore: €4.883,97; oneri di cui già si è tenuto conto in fase di stima (sono stati sottratti al valore commerciale dell'immobile).
- Somme dovute al Consorzio ASI di Avellino: € 1.506,41; oneri di cui già si è tenuto conto in fase di stima (sono stati sottratti al valore commerciale dell'immobile).

Precedenti proprietari:

[REDACTED] al quale è pervenuto come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire in data 10/03/2008, pratica n. 05/2008;
- Comunicazione inizio lavori in data 07/04/2008, prot. 1846 del 26/03/2008;
- Deposito presso il Genio Civile di Avellino in data 08/04/2008, prot. n. 65738;
- Comunicazione del completamento delle strutture in data 20/08/2008, Prot. n. 65738;
- Certificato di Collaudo Statico depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 26/08/2008, Prot. n. 65738;
- Permesso di costruire in variante in data 04/02/2009, pratica n. 03/2009;
- Accatastamento in data 30/11/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) senza opere in data 28/05/2014, Prot. n. 2604;
- Stato delle pratiche:
La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) senza opere, Prot. n. 2604 del 28/05/2014, è ancora in corso di validità. A chiusura di detta pratica SCIA, si potrà:
 - procedere all'aggiornamento delle lievi difformità catastali;
 - fare richiesta di agibilità, atteso che non vi sono difformità urbanistiche e che si dispone del collaudo statico delle strutture e dei certificati di conformità degli impianti;
 - redarre l'attestato energetico.

Valore del canone di occupazione/locazione dell'immobile:

Non esistente.

Valore complessivo dell'immobile:

€ 236.065,57 (duecentotrentaseimilasessantacinque/57 Euro).

L'esperto