



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 212/2017 R.G.Es.Imm.

Creditore procedente:

Debitore:

Giudice Esecutore: dott.ssa Michela Palladino

ELABORATO

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA

gennaio 2021

L' ESPERTO

dott. ing. Paolo Normanno



INDICE

1. PREMESSA_____	pag.	1
2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI_____	pag.	1
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO CONFINI_____	pag.	4
4. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL' IMMOBILE_____	pag.	4
5. DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI_____	pag.	6
6. DESCRIZIONE DEI BENI – STATO DEI LUOGHI_____	pag.	6
7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' URBANISTICA_____	pag.	8
8. STATO DELL' IMMOBILE – PROVENIENZA – ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI – VINCOLI_____	pag.	9
9. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE_____	pag.	11
9.1 SPESE CONDOMINIALI_____	pag.	11
9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO_____	pag.	11
9.3 PRECISAZIONE DELL' ESPERTO_____	pag.	11
10. VALUTAZIONE DEI BENI_____	pag.	12
11. CONCLUSIONI_____	pag.	15

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedimento n° 212/2017 R.G.Es.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Ill.mo Signor G.E. dr.ssa Michela Palladino del Tribunale di Avellino

1. PREMESSA

Ill.mo Signor G.E. dr.ssa Michela Palladino del Tribunale di Avellino Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari. La S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto dott. ing. Paolo Normanno, nato a Solofra il 06/01/1973 ed ivi residente in via F. De Stefano,36, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino col n° 2190, Esperto per la procedura di esecuzione immobiliare n° 212/2017 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]. All'udienza del 9 aprile 2018 accettava, prestava giuramento di rito e riceveva l'incarico di cui ai punti 1, 2,.....11 del verbale di giuramento il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

Per ottemperare all'incarico affidato lo scrivente c.t.u. ha esaminato preliminarmente il fascicolo di parte, estratto in copia ed ha proseguito poi ad effettuare le attività di seguito elencate e redigere la presente relazione di consulenza:

- In data **8 maggio 2018** si è recato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino per effettuare le opportune ispezioni. Inoltre,

successivamente, per ulteriori approfondimenti in merito alla regolarità catastale e aggiornamenti, si è recato più volte presso l' Agenzia del Territorio di Avellino, ultimo in ordine di tempo **14 gennaio 2021**;

- In data **9 maggio 2018** ha depositato, a mezzo telematico, presso la Cancelleria dell' Esecuzione Immobiliare, il modulo di primo controllo di verifica della completezza della documentazione depositata dal procuratore legale del creditore procedente;
- In data **6 giugno 2018 alle ore 10,00**, previo avviso comunicato ai debitori e al creditore procedente a mezzo raccomandata a/r inviata in data 19 maggio 2018, l' Esperto si è portato sui luoghi di causa ove ha trovato l' immobile chiuso e non ha rinvenuto nessuno delle parti o loro consulenti. Inoltre l' Esperto da atto che in data 29.05.2018 l' ufficio postale ha rimesso allo scrivente Esperto la raccomandata a/r inviata alla società esecutata con la dicitura "sconosciuto" e in data 23.06.2018 l' ufficio postale ha rimesso al mittente Esperto, raccomandata a/r inviata al legale rappresentante p.t. della società esecutata con la dicitura "compiuta giacenza";
- In data **6 giugno 2018** prot. n° 3666 ha inoltrato all' Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Principato Ultra (Av) istanza formale di accesso agli atti, ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p., al fine di ottenere tutta la documentazione inerente sia alla destinazione urbanistica del bene staggito e sia ai titoli abilitativi edilizi susseguitisi nel tempo, al pari di quanto indicato ai punti 1.b et 2.F- G- H- I- J- K- L del verbale di giuramento conferimento di incarico dell'Esperto. L' Esperto fa presente che più volte, ultima in ordine temporale 22 dicembre 2020, si è recato presso l' Ufficio Tecnico del co-

mune di Prata di Principato Ultra (Av) per approfondimenti in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile;

- In data **30 giugno 2018** ha comunicato al Signor Giudice l'esito del sopralluogo e chiesto disposizioni circa il prosieguo delle operazioni peritali;
- In data **03 luglio 2018** il Signor Giudice Esecutore ha nominato Custode Giudiziale [REDACTED];
- In data **17 gennaio 2019** alle ore 12,00, lo scrivente unitamente al Custode Giudiziale [REDACTED], quest'ultimo previa comunicazione con raccomandata a/r alla società eseguita, al suo legale rappresentante p.t. e allo scrivente Esperto, si sono portati sui luoghi di causa, ove hanno constatato l'assenza dell'esecutato e pertanto non è stato possibile eseguire l'accesso al fine di effettuare i dovuti rilievi tecnici, in quanto l'immobile è risultato chiuso con catena e lucchetto al cancello esterno;
- In data **6 marzo 2019** alle ore 12,00, lo scrivente Esperto unitamente al Custode Giudiziale [REDACTED] e al fabbro, si sono recati sui luoghi per effettuare l'accesso forzoso. In tale occasione l'Esperto ha effettuato ricognizione dei luoghi, rilievi fotografici e verifiche metriche per confrontare quanto riscontrato, con i grafici progettuali reperiti presso il Comune di Prata di Principato Ultra e la documentazione Catastale;
- In data **16 gennaio 2020** si è recato presso lo studio del notaio dott. [REDACTED] in Avellino per richiedere copia atto di provenienza del bene, e ha ritirato detta documentazione in copia semplice in data **28 gennaio 2020**;

- In data **24 gennaio 2020** si è recato presso l' Archivio Notarile in Avellino per richiedere copia atto di provenienza del bene e ha ritirato detto atto in copia semplice in data **20 febbraio 2020**;

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E CONFINI

Il bene immobiliare oggetto di stima, è sito nel Comune di Prata di Principato Ultra (Av) e consiste in un locale destinato a laboratorio artigianale, ubicato in località Cappelle snc, (via Cosimo Petrillo), via delle Mimose. Allo stato il bene non risulta immesso in mappa e come pure manca la planimetria catastale. Dalle ricerche effettuate risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Prata di Principato Ultra (Av), in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1, foglio 10 p.lla 605, sub 11, categoria area urbana, il tutto come da estratto di mappa e da visure catastali del 14.01.2021 che si allegano.

Di seguito si riportano oltre ai dati identificativi e di classamento catastale, anche i confini:

- ❖ Catasto Fabbricati **foglio 10, particella 605, sub 11**, Categoria area Urbana. La particella 605, sui cui allo stato insiste l' immobile, confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 579, 581, 583, 585, 586, 622, 687, 879, 877, 819, 266, 105, e 237;

4. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

L' immobile da stimare, oggetto del presente giudizio di esecuzione immobiliare è sito alla località Cappelle, (via Cosimo Petrillo) via delle Mimose, nel Comune di Prata di Principato Ultra (Av), un piccolo paese a

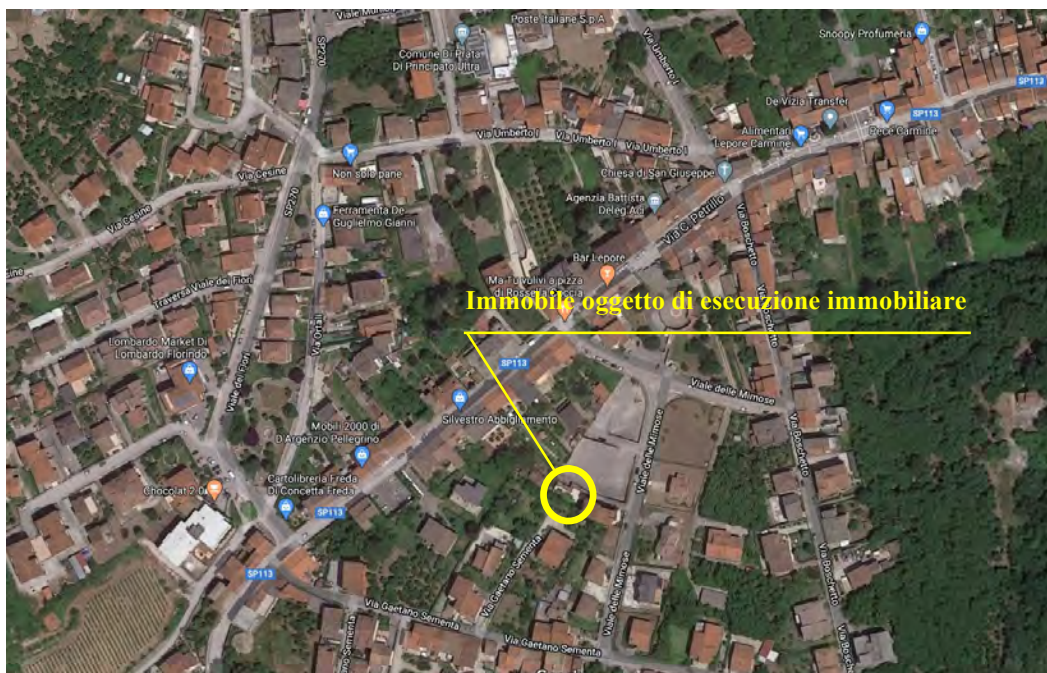


Fig.1: Inquadramento territoriale delle zone (immobile cerchiato in giallo) - immagine tratta da Google Maps



Fig. 2: Prospetto principale prospiciente slargo pubblico, località Cappelle, (via Cosimo Petrucci) via delle Mimose immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (cerchiato in rosso)

vocazione agricola, di circa 3000 abitanti, posizionato su una gradevole collina, ad un' altitudine di circa 310 m.s.l.m. e distante circa 10 km da Avellino, città capoluogo di provincia, quest' ultima agevolmente raggiungibile. E' lambito dal fiume Sabato con il quale confina ad est, mentre a

sud confina con la strada consolare che conduce alle Puglie, ad ovest con Pratola Serra, a nord con Altavilla Irpina. L'immobile è posizionato in zona molto prossima al centro cittadino, adiacente all'area mercatale ed a pochi passi della villa comunale. Urbanisticamente, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12.03.2020 dal responsabile dell'U.T.C., allegato alla presente, l'immobile ricade in zona "B1" RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO e in zona "AR _ URBANIZZ" AREE URBANIZZAZIONE, del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di c.c. n° 31 del 27.12.2004 ed approvato con Decreto Provinciale n° 11 bis del 16.04.2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 29 del 18.05.2009. La zona ove sorge la costruzione è un aggregato urbano contraddistinto dalla presenza di altre costruzioni aventi caratteristiche tecnologiche simili e la maggior parte dei fabbricati sono del tipo civile e nel breve raggio di qualche centinaia di metri sono racchiusi i servizi di primaria utilità per i cittadini (locali pubblici, farmacia, attività commerciali, uffici pubblico-amministrativi, scuole ecc.),

5. DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminata la consistenza e la natura del bene in oggetto, si ritiene esso indivisibile e pertanto si procederà alla individuazione di un unico lotto.

6. DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito nel comune di Prata di Principato Ultra (Av), alla località Cappelle, (via Cosimo Petrillo) via delle Mimose, è un locale ad uso laboratorio artigianale, come

riportato nei grafici allegati alla Concessione edilizia in variante n° 19/2001 del 15.05.2001. L'immobile edificato agli inizi degli anni 2000, di forma pressappoco regolare è stato realizzato su un unico livello con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio piano di copertura in latero cemento. L'accesso è ubicato sul lato nord a confine con uno slargo pubblico, quest'ultimo utilizzato ad area mercatale. Il fabbricato risulta sottoposto rispetto allo slargo di circa 0,90 m, infatti dal cancello di delimitazione della proprietà, a mezzo di una rampa si giunge su un'area scoperta sulla quale prospetta la porta d'ingresso del locale. L'immobile si compone di un ampio ambiente, contraddistinto da un grande camino ubicato sulla parete ovest, di servizi igienici posizionati sul lato sud-est, comunicanti con l'ampio ambiente, ed un vano retrostante munito di bagno e una piccola cavità sottoscala ubicato sul lato ovest. Il vano retrostante è accessibile sia dall'ampio vano principale, attraverso la porta presente lungo la parete ovest, di separazione tra i due ambienti, e sia esternamente con ingresso prospiciente l'area scoperta di cui innanzi. Lungo il prospetto ovest esterna al fabbricato è ubicata una scala scoperta che dalla quota + 0,90 m smonta sulla copertura piana pavimentata con piastrelle in maiolica e delimitata per tre lati da parapetto in calcestruzzo, realizzato lungo il lato nord a mo' di falda con due aperture tipo abbaini. L'intero fabbricato si estende per una superficie interna di circa 148,00 mq ed un'altezza interna di 3,25 m, come da quanto è stato possibile rilevare dallo scrivente Esperto. Le rifiniture sono di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare pregio, con pavimentazione in monocottura, rivestimenti in gres porcellanato, intonaci e pitturazioni civili per interni ed esterni, con rivestimento in mattoncini lungo tutto il fronte esterno prospiciente

ciente lo slargo pubblico, infissi esterni con telaio in legno e vetro con antistante inferriate metallica, detti infissi sono presenti esclusivamente sul lato nord, mentre i restanti lati risultano cechi, tranne piccole luci presenti nei bagni lungo la parete est, le porte interne in legno tamburato. Inoltre è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico idrico, elettrico e risulta non servita da impianto di riscaldamento e raffreddamento. Lo stato conservativo dell'immobile all'attualità è normale. Infine il locale allo stato è risultato libero.

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale a firma del Responsabile dell'U.T.C. in data 12.03.2020, risulta che l'area (foglio 10 p.lla 605) su cui insiste l'immobile, oggetto di esecuzione censita col sub 11, ricade in aree che il vigente Piano Regolatore Comunale adottato con delibera di C.C. n° 31 del 27.12.2004 ed approvato con Decreto Provinciale n° 11 bis del 16.04.2009 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 29 del 18.05.2009, classifica come zona "B1" riqualificazione del tessuto urbano consolidato e in zona "AR _URBANIZZ" aree urbanizzazione. Dalla disamina della Concessione Edilizia in variante rilasciata e dai grafici ad essa allegati rilasciata in data 15.05.2001 pratica n° 19/2001, prot.n° 2091/2000 a firma del Responsabile dell'U.T.C. del comune di Prata di Principato Ultra (Av), si da atto che lo stato di fatto dei luoghi ancorché congruente con l'estensione della particella 605 non è rispondente a quanto previsto nei grafici allegati al titolo abilitativo, con la conseguenza che è necessario ottenere dalla Pubblica Amministrazione

permesso di costruire in sanatoria

8. STATO DELL'IMMOBILE – PROVENIENZA – ISCRIZIONI- TRASCRIZIONI – VINCOLI

Stato degli immobili:

L'unità immobiliare non censita al N.C.E.U. insiste su un terreno censito al N.C.E.U. del comune di Prata di Principato Ultra (Av) al foglio 10, p.lla 605, sub 11, categoria area urbana ed è in piena proprietà dell'esecutata, come da visura catastale del 14.01.2021 e allo stato risulta libera.

I titoli di provenienza per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED] di Avellino in data 4 giugno 1999, repertorio n° 141343/17534, registrato in Avellino il 23 giugno 1999 al n° 001754 IV, trascritto ivi il 5 luglio 1999 ai nn. 10490/8707 e trascritto ivi il 5 luglio 1999 ai nn. 10491//8708, prima compravendita tra i [REDACTED] in qualità di venditori, e la [REDACTED] in qualità di acquirente, seconda compravendita tra il [REDACTED] in qualità di venditori, e [REDACTED] in qualità di acquirente;
- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED] di Avellino in data 7 giugno 1999, repertorio n° 141414/17538, registrato in Avellino il 28 giugno 1999 al n° 001781 IV, trascritto ivi il 7 luglio 1999 ai nn. 10675/8875 tra il [REDACTED] in qualità di venditori, e la [REDACTED] in qualità di acquirente;
- Atto di Trasformazione di [REDACTED] per Notar [REDACTED]

██████████ di Avellino in data 28 maggio 2015, repertorio n° 164596/28733, registrato in Avellino il 5 giugno 2015 al n° 3151,;

Iscrizioni e Trascrizioni

Sull' immobile oggetto della presente perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto in data 09/01/2017 ai nn. 354/306, a favore di ██████████ con sede in Flumeri (Av) e contro la ██████████ con sede in Benevento;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 19.10.2017 ai nn. 16538/1339 per complessivi 211.061,28 € a favore di ██████████ – Riscossione con sede in Roma e contro la ██████████ con sede in Prata di Principato Ultra (Av);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 10.07.2013 ai nn. 11914/723 per complessivi 280.000,00 € a garanzia di un mutuo di 140.000,00 € a favore della ██████████ con sede in Montemiletto (Av) e contro la società ██████████ con sede in Prata di Principato Ultra (Av), con atto per Notar ██████████ già alla residenza di Avellino del 09.07.2013. rep nn. 162419/27078;

Come meglio riportato nella Relazione Notarile rilasciata dal dott. ██████████ Notaio in Lauro (AV) in data 19.02.2018 già depositate nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Vincoli

Non gravano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri ecc.,

come da certificato di destinazione urbanistica del 12/03/2020 allegato, rilasciato dal Comune di Prata Principato Ultra (Av).

9. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

9.1 SPESE CONDOMINILAI

Da informazioni assunte e da quanto potuto accertare, l' immobile non fa parte di un condominio.

9.2 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- [REDACTED] atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 04.06.1999 trascritto in Avellino il 05.07.1999 ai nn. 10490/8707;
- [REDACTED] atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 04.06.1999 trascritto in Avellino il 05.07.1999 ai nn. 10491/8708;
- [REDACTED] atto di compravendita per [REDACTED] del 07.06.1999 trascritto in Avellino il 05.07.1999 ai nn. 10675/8875.

9.3 PRECISAZIONE DELL' ESPERTO

Con C.E. in variante n° 19/2001 prot. n° 2091/2000 venivano autorizzate delle modifiche al progetto originario riguardante un fabbricato per civili abitazioni e la realizzazione in adiacenza di un locale interrato su tre lati ad uso artigianale, quest' ultimo oggetto della presente esecuzione immobiliare. Lo scrivente ribadisce come già anticipato:

- 1) che il locale artigianale allo stato manca la planimetria catastale e non risulta immesso in mappa ed insiste sulla particella censita al N.C.E.U. del comune di Prata di Principato Ultra (Av) al Foglio 10, P.IIIa 605, Sub 11;
- 2) che l'immobile urbanisticamente si presenta come realizzazione plano-volumetrica in parte diverso da quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Variante Pratica N. 19/2001, Prot. N. 2091/2000 rilasciata dal Responsabile dell' U.T.C. del comune di Prata di Principato Ultra (Av);
- 3) la struttura in calcestruzzo armato dell' immobile non risulta collaudata ai sensi della Legge 64/74 e L.R: 9/83, ed è priva del certificato di agibilità come da atti rilasciati dall' U.T.C. di Prata di Principato Ultra.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In relazione allo scopo della stima, il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzarlo. Il richiamato criterio esprime «l'ammontare a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.» Per quel che attiene alla formulazione del giudizio di stima, esso può fondarsi su diversi procedimenti. La scelta del procedimento dipende dalla disponibilità dei dati di mercato da assumere a riferimento e dalle caratteristiche economiche e fisiche del bene da stimare. Nella fattispecie l'analisi di mercato svolta sul territorio presso i normali operati del mercato (agenzie immobiliari, intermediari, imprese edili) ha prodotto utili dati e riferimenti per

l'applicazione dell'approccio diretto (cosiddetto metodo sintetico - comparativo): esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il confronto estimativo è operato essenzialmente sulla base della superficie, a destinazione artigianale che rappresenta il segmento di riferimento. In via preliminare pertanto, si è provveduto alla determinazione della superficie convenzionale mediante misurazioni effettuate e dalla restituzione grafica risultano le seguenti superfici riportate in tabella 1

LOTTO UNICO

Locale Artigianale

Ambiente	Superficie utile	Coeff. Convvenz.	Sup. convenzionale
Locale Artigianale	126,90 mq	1,00	126,90 mq
Wc	21,10 mq	1,00	21,10 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			148,00 mq

Tab.1

Si precisa che la superficie utile è stata calcolata al netto di murature, tramezzi, sguinci e vani finestre, e per la determinazione della superficie convenzionale sono stati utilizzati i coefficienti di destinazione in tabella.

Come già scritto si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con una classe di beni analoghi, per consistenza, destinazione, ubicazione, stato manutentivo, comodi esterni e tipologia costruttiva, di valore noto. A tal fine è stata condotta un'indagine presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e mediante la consultazione di riviste specializzate, nonché delle valutazioni dell'osservatorio immobiliare Agenzia dell'Entrate, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili simili nella stessa zona

e/o in altre analoghe riferiti all'attualità. Dalle analisi effettuate si è pervenuti per immobili analoghi con destinazione artigianale, ubicati nella stessa zona omogenea di mercato, ad un valore unitario medio di 600,00 euro per metro quadrato di superficie. Il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, al lordo delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, collaudo strutturale e documentale, stimabili come segue:

- sanzioni ed oneri ex art. 34 D.P.R. 380/01, pari a circa 15.000,00 €;
- integrazione collaudo strutturale 3.000,00 €;
- accatastamento e spese tecniche 2.000,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima è pari a **68.800,00 € (diconsi euro sessantottomilaottocento/00)** così calcolato:

148,00 mq x 600,00 €/mq = 88.800,00 € e sottraendo le spese di regolarizzazione come sopra stimate si ottiene:

$$88.800,00 € - (15.000,00 € + 3.000,00 € + 2.000,00 €) = 68.800,00 €$$

– ***Lotto Unico: Comune di Prata di Principato Ultra (AV), località Cappelle, (via Cosimo Petrillo), via delle Mimose***

Riferimenti Catastali:

- ***NCEU__insiste su Foglio n° 10 – p.lla n° 605 – sub n° 11***

Descrizione e Consistenza:

Locale a destinazione laboratorio artigianale realizzato su un unico livello e sottoposto rispetto allo slargo comunale di circa 0,90 m, si compone di un ampio ambiente con bagni e un ambiente retrostante anch' esso munito di bagno, per una superficie complessiva di circa 148,00 mq ed altezza interna di circa 3,25 m.

Superfici complessive:

- ***Unico piano : 148,00, mq ca. di superficie utile ed altezza interna 3,25 m ca.***

<i>Stato dell'immobile:</i>
- <i>Immobile occupato allo stato libero;</i> - <i>In piena proprietà dell' esecutata [REDACTED];</i> - <i>Stato conservativo normale</i>
<i>Valore Lotto Unico:</i>
- <u><i>68.800,00 € (diconsi euro sessantottomilaottocento/00)</i></u>

11. CONCLUSIONI

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo delle indagini svolte e la specifica indicazione della composizione del lotto.

Lotto Unico

Descrizione: Locale a destinazione laboratorio artigianale realizzato su un unico livello e sottoposto rispetto allo slargo comunale di circa 0,90 m, si compone di un ampio ambiente con bagni e un ambiente retrostante anch' esso munito di bagno, per una superficie complessiva di circa 148,00 mq ed altezza interna di circa 3,25 m.

Ubicazione: Comune di Prata di Principato Ultra (Av), località Cappelle, (via Cosimo Petrillo), via delle Mimose.

Stato: Immobile allo stato libero e in normale stato manutentivo.

Dati Catastali: N.C.E.U. :insiste su Foglio n. **10** – p.lla n. **605**– sub n. **11**

Confini: in senso antiorario partendo da nord:
- con particelle 579, 581, 583, 585, 586, 622, 687, 879, 877, 819, 266, 105, e 237 (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS);

Proprietà: [REDACTED] esecutata, per pieni diritti

Stima del bene: - 68.800,00 € (diconsi euro sessantottomilaottocento/00)

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, lo scrivente Esperto rassegna la presente relazione, con i relativi allegati in indice riportati.

Solofra (Av) lì, gennaio 2021

l' Esperto

Dott. Ing. Paolo Normanno

