

ARCH. PATRIZIA FREDIANI

TRIBUNALE DI VASTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA

ESECUTIVA

IMMOBILIARE

n. 105/2011 al R.G.E.

PROMOSSA da
CONTRO

OGGETTO Descrizione e stima di [REDACTED] A - Contrada
Bufalara - Cupello- CH.

La sottoscritta, arch. Patrizia Frediani, con studio in Vasto (Ch), Via Parco Tratturo n. 49, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Chieti con il n. 408, in adempimento dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione il 22.11.2019 presenta la seguente relazione tecnico-estimativa.

L'elaborato peritale risulta diviso in due parti: una descrittiva estimativa e l'altra di raccolta degli allegati.

La scrivente, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni a compendio della procedura, ha dato corso alle indagini preliminari, di carattere informativo e tecnico, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione catastale e comunale; si è recata presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza; ha predisposto, previo raccolta dei documenti necessari allo scopo, gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva; infine ha proceduto alla valutazione dei beni.

La documentazione raccolta viene presentata negli allegati finali.

Tutto ciò premesso, la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

1 - DATI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di codesta procedura sono siti nel "Comune di Cupello (Ch) - C.da Bufalara di "Struttura ricettiva con annessi servizi turistici ed impianti sportivi"

- *Fabbricato ad uso misto disposto su tre livelli (piano seminterrato, terreno e primo) distinto al NCEU di detto Comune al foglio 29, part.4172 sub 3,4,5,6*

- *annessi impianti sportivi Comune al foglio 29, part.4172*

Foglio 29 Part. 4172

Partita: Area di enti urbani e promiscui Destinazione ENTE URBANO Superficie 6.330 m²

Pignoramento immobiliare in data 27/09/2011 repertorio n. 1133, a favore di

[redacted] bene pignorato [redacted]

Immobili : "Comune di Cupello (Ch) Fg. 29 , particelle 4172 sub 2 cat. D/7 rendita € 3.744,00; sub 3 cat. D/6 rendita € 15.298,40; sub 4 in corso di costruzione; piena proprietà con ogni pertinenza oltre a tutte le attrezzature sportive che vi insistono e l'arredano."

La situazione catastale ad oggi risulta modificata con soppressione del sub 2 sostituito dai sub 5 e sub 6 a seguito di cambio di destinazione d'uso con modifiche distributive interne effettuate al piano terra e non autorizzate.

2 - PROVENIENZA

Compravendita terreno:

- *atto in data 10.02.2006 rep. N. 39782 raccolta n. 8328 a rogito del Notaio Dott. Andrea Bafunno. Terreno acquistato dalla Società [redacted]*

[redacted] venditori [redacted] e

- *[redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio*

[redacted] di nuda proprietà erano pervenuti con atto di [redacted] (riservatisi l'usufrutto) con atto a rogito Notaio

Manuela Carmina del 29/12/92 rep. N. 1899.

3 - DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cupello l'immobile attualmente è censito come di seguito indicato:

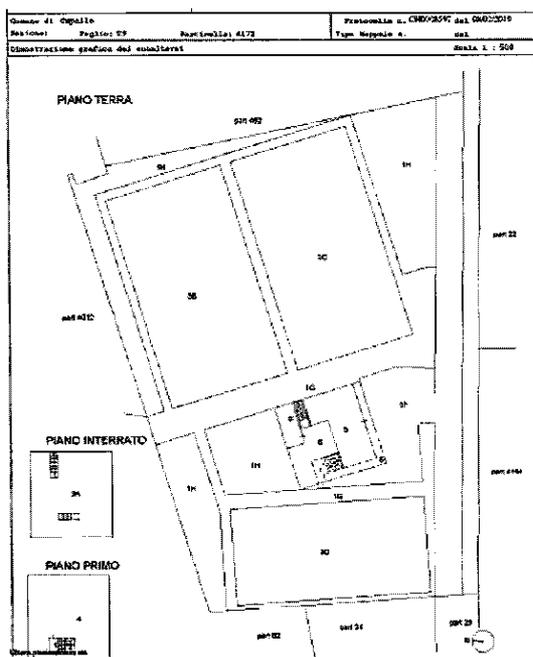
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CUPELLO		29	4172		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
2						SOPPRESSO
3	contrada bufalara	SNC	S1-T			CENTRO SPORTIVO DELLA SELVA
4	contrada bufalara	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	contrada bufalara	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	contrada bufalara	SNC	T			NEGOZIO

Foglio n. 29, particella 4172 sub. 3,4,5,6 C.da Bufalara, intestata a

- 1 Foglio 29 Part. 4172; Partita: Area di enti urbani e promiscui Destinazione **ENTE URBANO** Superficie **6.330 m²**
- Particella n. 4172 Sub 3, S1-T, categoria D/6 , rendita € 15.298,40;
- Particella n. 4172 Sub 4, P1, categoria F/3,
- Particella n. 4172 Sub 5 categoria A/2, classe U, consistenza vani 5,5; rendita € 440,28; sup. mq 120 escluse aree esterne mq 111; **VARIAZIOBE CAMBIO DESTINAZIONE N. 940.1/2019**
- Particella n. 4172 Sub 6 , categoria C1 , classe 3, consistenza mq 55; rendita € 897,60 ; **VARIAZIOBE CAMBIO DESTINAZIONE N. 940.1/2019**



5 - SITUAZIONE EDILIZIA

Le informazioni di seguito riportate sono il frutto di visure e analisi della documentazione presentata alla scrivente negli accessi avvenuti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Cupello e presso il Suap in forma fisica e/o telematica .

- SUAP n. 959 del 18.11.2005 realizzazione "STRUTTURA RECETTIVA CON ANNESSI SERVIZI TURISTICI ED IMPIANTI SPORTIVI"
- SUAP VARIANTE n. 1134 del 07.03.2007
- Provvedimento con. Licenza Edilizia n. 1144 del 11.04.2008 "STRUTTURA RECETTIVA CON ANNESSI SERVIZI TURISTICI ED IMPIANTI SPORTIVI"
- Agibilità parziale (ps1 e pt) del 27.03.2009
- SUAP protocollo n. 806 prat.ed. n. 3/2016 "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO"
PROCEDIMENTO SOSPESO
- SUAP n. 108469 SCIA prat. ed. 63/2021 "SANATORIA CAMPI DA PADEL"
ANNULLAMENTO ED ARCHIVIAZIONE 04.06.21

La struttura è stata realizzata su Area di P.R.G. con destinazione "AREA PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO" (stralcio delle norme in allegato).

Dal confronto dello stato attuale (visibile in parte dalla documentazione fotografica in allegato nonché con le planimetrie) con lo stato di progetto delle Concessioni Edilizie emergono le seguenti **difformità**:

I. **PIANO SEMINTERRATO**: pur mantenendo la originaria ed autorizzata destinazione d'uso, si rileva qualche differenza nella distribuzione interna, che non altera la fruibilità né la destinazione d'uso dei luoghi;

II. **PIANO TERRA**: questo piano è stato parzialmente modificato con variazione di destinazione d'uso da ristorante a residenza, ad oggi occupata dal Sig. Maurizio Ialacci e famiglia, ove hanno stabilito anche la propria residenza (allegati).

Le modifiche riscontrate ricalcano un progetto presentato nel 2016 e che attualmente risulta pratica sospesa per mancata produzione delle integrazioni documentali richieste dall'ufficio urbanistica. Dalle visure catastali aggiornate, si evince che le modifiche attuate, sebbene non autorizzate sono state comunque aggiornate catastalmente nel 2019

VARIAZIONE del 06/02/2019 Pratica n. CH0008597 in atti dal 08/02/2019 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 1940.1/2019)

III. **PIANO SOTTOTETTO**: al pari del piano terra è stato oggetto di cambiamento di destinazione d'uso: il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di stanze con annessi bagni per attività turistica recettiva, attualmente è invece, un unico locale palestra con segreteria e bagno, catastalmente risulta ancora F/3 (unità in corso di costruzione).

IV. **AREE ESTERNE**: sono stati realizzati n. 2 campi da padel al posto di n. 1 campo da tennis e n. 1 da bocce, per questo intervento è stata presentata pratica in sanatoria ma anch'essa archiviata perché non sono state evase le integrazioni richieste.

Le difformità rilevate potrebbero essere sanate con opportuna procedura di adeguamento.

6 - GENERALITÀ DEI BENI

1) proprietà 1/1 CENTRO SPORTIVO DELLA SELVA C.F. 0207520691

Contrada Bufalara - Cupello (Ch)

10 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I. Ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 iscritta presso la Conservatoria Immobiliare di Chieti in data 20/04/2011, rep. N. 52.290, a rogito Notaio Andrea Bafunno in favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona a garanzia di un mutuo di originarie € 500.000,00 da estinguersi in anni 15.

II. Pignoramento del 27.09.2011 n. 1133, richieden

11 - Stato di occupazione

Parte dell'immobile, ed esattamente quella identificata catastalmente al sub 5 ad uso residenziale, è occupata e famiglia ove hanno stabilito la propria residenza.

DISPONIBILITÀ: l'immobile attualmente è abitato dall'esecutato e famiglia.

In data 27/02/2019 Il Giudice Dott. Italo Radoccia ha autorizzato "gli attuali occupanti a permanere nei locali oggetto di esecuzione fino all'aggiudicazione definitiva, dietro versamento di una indennità di occupazione pari ad € 500,00 mensili, oltre alle spese di manutenzione ordinaria."

È inoltre presente nel fascicolo un contratto di locazione:

Oggetto della locazione: Locale commerciale sito in Cupello C.da Bufalara.

DATI CATASTALI Fg.29 - p.lla 4172 - sub 3A - 3B - 3C CATEGORIA D/6

RENDITA 15.298,40 31 p.t. cat.C/1 Cl.2 Cons.94 mq. rendita € 2.252,58 ai seguenti patti e condizioni:

Il contratto è stipulato tra amministratore unico

cede in locazione alla di
: durate di anni 6 dal
01/09/2016 al 31/08/2022 con canone di € 6.000,00 annuo.

Il Fg. 29 p.lla 4172 sub 3A-3B-3C categoria D/6 è relativa al piano seminterrato del fabbricato (palestra, spogliatoi e bagni/docce per i campi sportivi esterni) oltre ai campi sportivi esterni; non individuo corrispondenza con “31 p.t. cat C/1 Cl.2 Cons.94 mq rendita € 2.252,58”.

13 - Determinazione dei lotti

Non si ravvede l'opportunità di dividere in più lotti di quanto complessivamente pignorato, per intrinseca interdipendenza funzionale delle parti.

Si propone, pertanto, un unico lotto di vendita.

CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE

- Il bene oggetto di codesta procedura consiste in una [REDACTED] [REDACTED] composta da edificio su tre livelli, campi sportivi ed aree esterne.
- Sorge su terreno di circa mq 6.330 e vi trovano posto n. due campi polivalenti, di cui uno coperto, ed attualmente n. 2 campi da padel, un edificio a destinazione mista oltre a camminamenti ed aree esterne pavimentate e parcheggi.

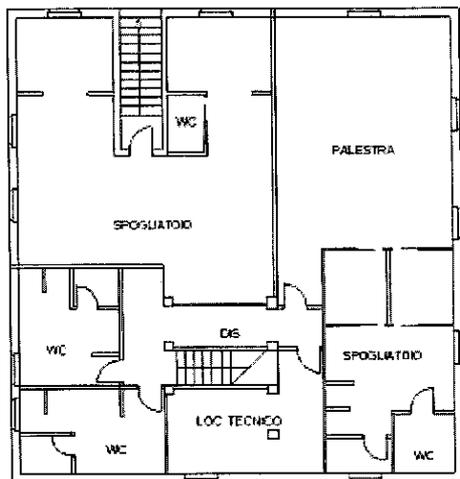
FABBRICATO

Il fabbricato si presenta non concluso nelle finiture esterne, ma, nell'insieme, in buono stato conservativo.

Piano ST-1 seminterrato, fuori terra di circa cm 70 (sub 3):

PIANO INTERRATO

H = 2,70 mt

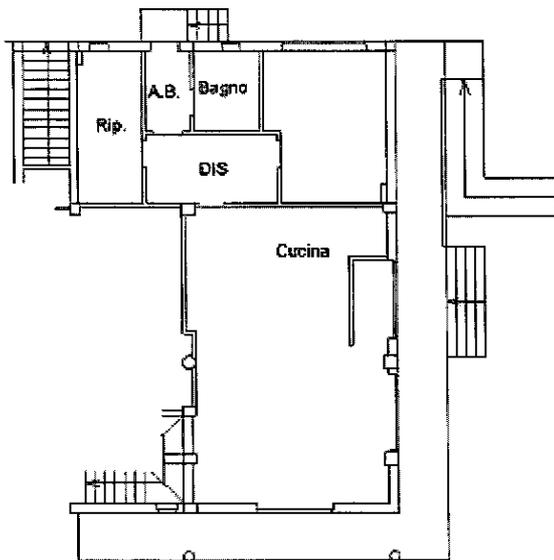


Superficie lorda coperta di circa mq 245 ed altezza interna H=2,70.

Qui sono allocati gli spogliatoi per i campi esterni con annessi bagni/docce, sala palestra e locali di servizio. Un corpo scale permette l'accesso diretto da e per dai campi esterni, un'altra scala permette il collegamento interno. Questo piano, anche se con qualche variazione interna è rispondente al progetto approvato almeno come destinazione d'uso. Si presenta in buono stato conservativo così come gli arredi presenti.

Piano terra , rialzato di circa 70 cm (sub 5 - 6 ex 2):

Sub 5 :Superficie catastale mq 120 escluse le aree scoperte mq 111;



attualmente questo piano si compone di: appartamento (occupato dal Sig. [REDACTED], con zona giorno soggiorno-cucina, n. due stanze da letto, una ricavata nel locale indicato quale "ripostiglio", oltre bagno e disimpegno. L'appartamento è fornito di impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario, impianto di riscaldamento / raffreddamento con sistema da aria condizionata.

Il pavimento è realizzato in ceramiche di grande formato, nelle camere da letto è stato sovrapposto pavimento in laminato.

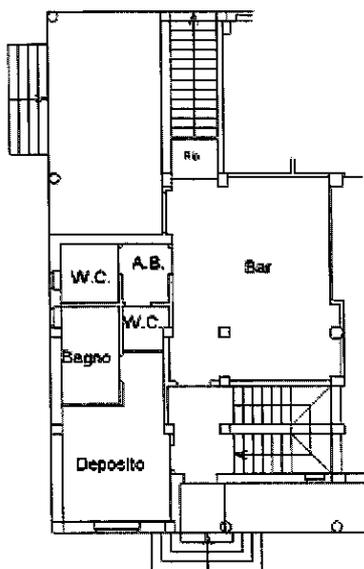
Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, quelli interni (porte) sono in legno tamburato.

A completare l'appartamento vi è un balcone perimetrale di mq 48 circa.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'esterno tramite breve scala di ingresso.

Le finiture sono mediocri, pavimenti in piastrelle; murature ad intonaco civile. Il tutto in buono stato conservativo.

Sub 6: sullo stesso livello si trovano ambienti catastalmente indicati come bar, bagni e deposito, oltre a scala interna per l'accesso al piano primo e portico di mq 24 circa.



Piano primo Sub 4 : vi si accede dal piano terra tramite il scala interna ed è composto da un solo ambiente ad uso palestra con annessi servizi e segreteria. La copertura è a tetto a due falde e non vi è solaio intermedio come rappresentato nei progetti presentati.

Non vi è planimetria catastale perché non aggiornata; risulta ancora definito F3 ovvero “ in corso di costruzione”. In realtà il piano è concluso ad uso palestra con annessa segreteria, così come previsto dal progetto del 2016 presentato ma come già detto, non autorizzato.

Per il piano terra e primo è stata presentata richiesta di variante, per diversa distribuzione e per cambio di destinazione d'uso. La richiesta in variante, benché compatibile con i vigenti strumenti urbanistici è stata archiviata per la mancata presentazione delle integrazioni richieste.

Benché non autorizzate tali modifiche distributive e di destinazione d'uso sono state parzialmente aggiornate in catasto.

Il piano terra era stato autorizzato ed era stato realizzato un locale ristorante trasformato poi in abitazione; il piano sottotetto, dove erano previste camere per ospiti con bagni, mai realizzate, è stato trasformato in palestra. Questo piano catastalmente risulta in completamento.

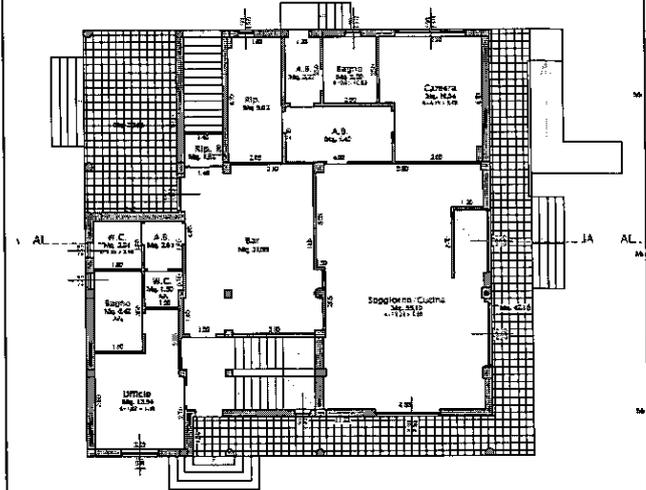
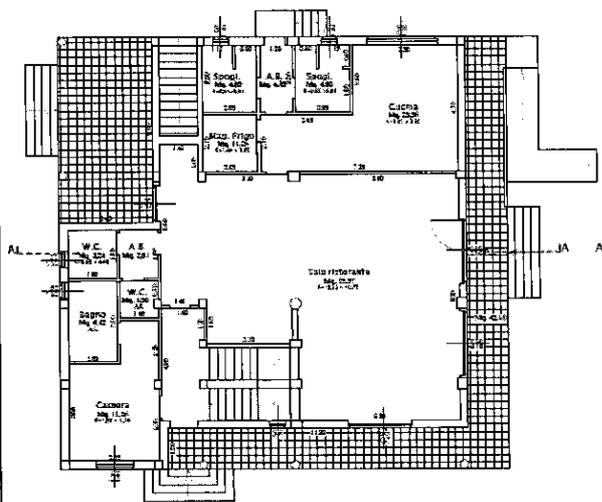
Da un punto di vista urbanistico le trasformazioni realizzate potrebbero essere compatibili; così come potrebbe essere ripristinabile lo stato autorizzato.

PIANO TERRA (RIALZATO)

SITUAZIONE AUTORIZZATA

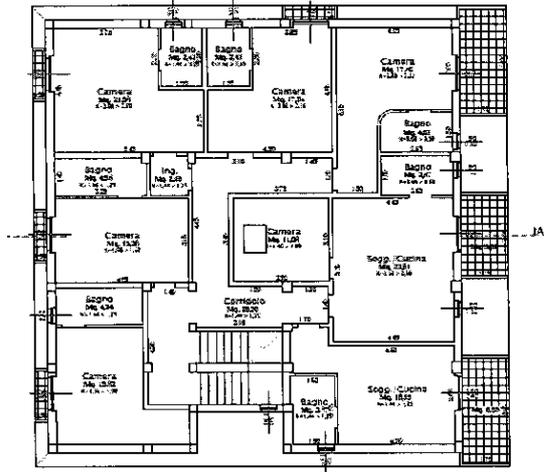
STATO DI FATTO

MODIFICHE EFFETTUATE SENZA AUTORIZZAZIONR
MA AGGIORNATE CATASTALMENTE



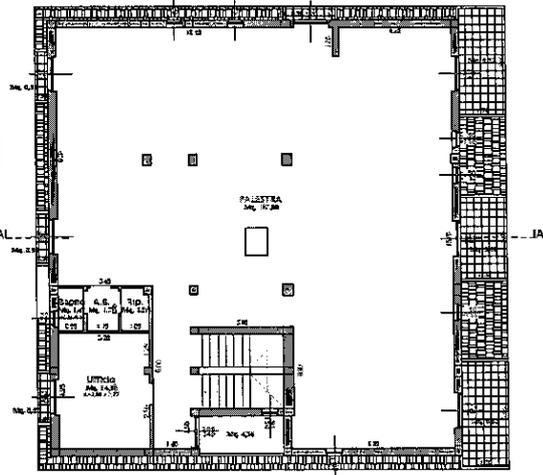
PIANO PRIMO

SITUAZIONE AUTORIZZATA



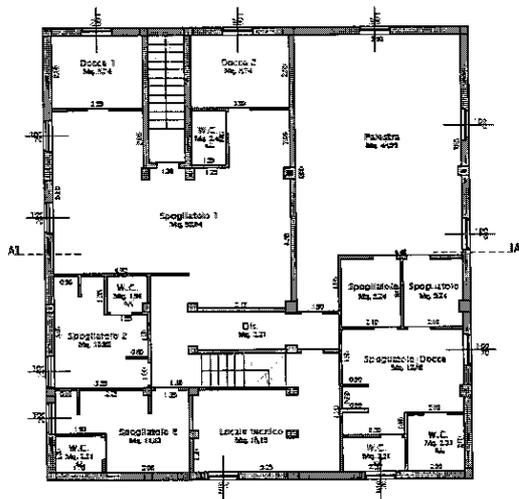
STATO DI FATTO

MODIFICHE EFFETTUATE SENZA AUTORIZZAZIONE
MA AGGIORNATE CATASTALMENTE



PIANO SEMINTERRATO

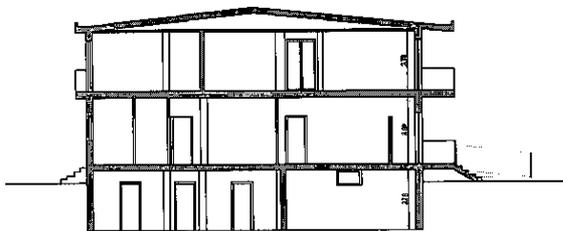
INVARIATO



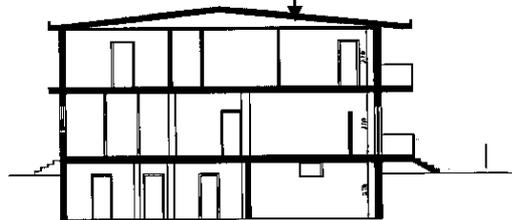
SEZIONE

SITUAZIONE AUTORIZZATA

STATO DI FATTO

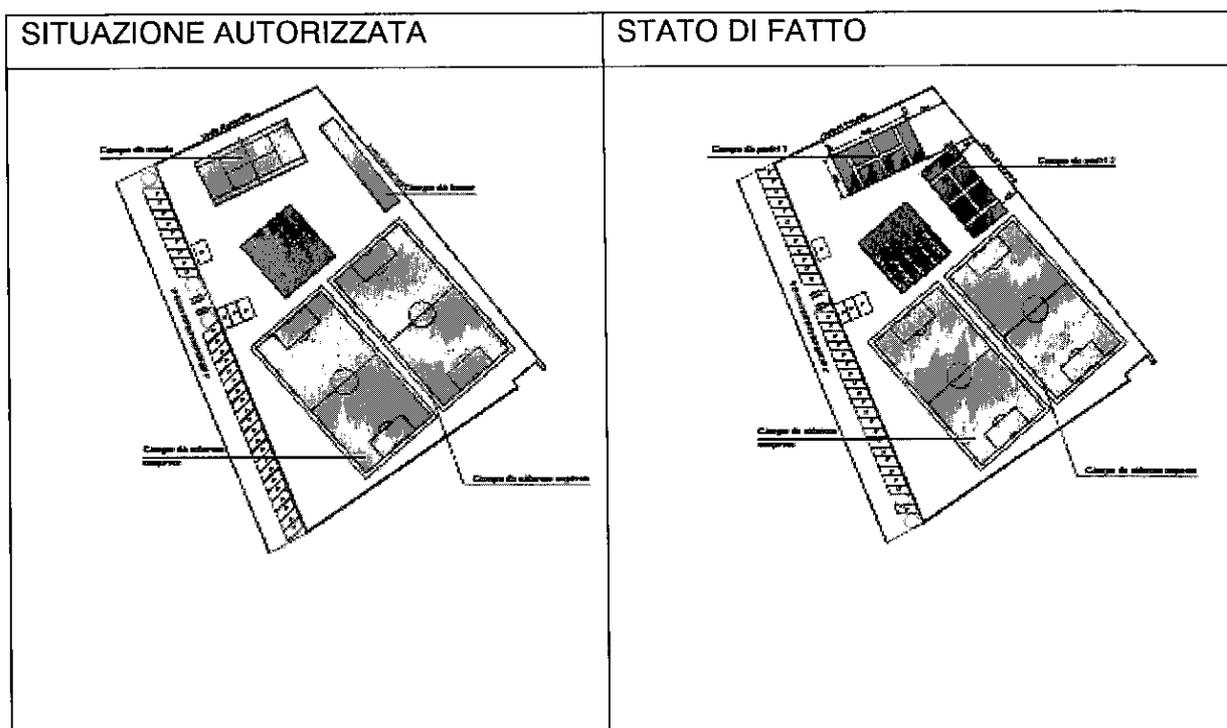


SOLAIO MANCANTE



L'area occupata dall'intera struttura sportiva è di circa mq 6.330,00, su cui trovano posto, oltre l'edificio di cui sopra :

- n. 2 campi da calcio a 5/tennis, di cui uno coperto;
- n. 2 campi da padel.
- Il tutto è raccordato da percorsi esterni pavimentati .
- I due campi da calcio a5 /tennis sono stati realizzati ed autorizzati (SUAP n. 959 SUAP VARIANTE n. 1134)



Uno dei due campi è coperto con struttura portante in legno lamellare e copertura in PVC.

La dimensione di ogni campo da gioco è di circa mq 970.

Si presentano in ottimo stato conservativo, così come la struttura di copertura.

I campi da padel sono di recente installazione e anche per questo sono in ottimo stato conservativo.

Questi ultimi sono stati realizzati senza autorizzazione. È stata richiesta sanatoria ma archiviata per mancanza di integrazioni.

Le strutture sportive sono raccordate da percorsi pavimentati in pietra spaccata e blocchi in cemento, che creano opportuni percorsi e zone atte al raggiungimento delle varie parti della struttura sportiva oltre a permettere la sosta all'esterno.

L'area risulta perimetrata da recinzione con cancelli, lungo la strada di accesso sono sistemati n. 30 parcheggi oltre ad n. 4 all'interno.

L'accessibilità alle varie strutture risulta comoda e funzionale.

Per ciò che concerne le **attrezzature sportive presenti**, pignorate in una alla struttura immobiliare, anche facendo riferimento alla stima prodotta dal CTU che mi ha preceduta: si possono valutare in € 5.000,00

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà sanare le difformità.

Per poter sanare le irregolarità vi sono due opzioni:

1. Sanare lo stato attuale;
2. Ripristinare lo stato autorizzato, almeno per ciò che riguarda il fabbricato,

Entrambe le soluzioni sono a titolo oneroso.

- 1) Per poter sanare gli abusi realizzati all'interno del fabbricato e mantenere lo stato di fatto con le destinazioni attualmente impresse, in presenza della doppia conformità (DPR 380 del 2001 TUE), sarebbe necessario presentare una SCIA in sanatoria.

I costi per le sanzioni per regolarizzare gli abusi interni del piano terra si possono stimare intorno ai

Piano terra € 5.000,00

Piano primo € 516,00

A questi si devono calcolare i costi degli onorari professionali

€ 1.500,00

Infine l'accatastamento delle parti mancanti

€ 800,00

Totale ca. € 7.816,00

- 2) Per ripristinare la conformità dell'intera struttura immobiliare alle autorizzazioni concesse e vigenti vi è sempre necessità di presentazione di pratica edilizia per la demolizione delle parti difformi e ripristino dello stato dei luoghi secondo il

progetto approvato. In questo caso è necessario calcolare anche i costi di "ristrutturazione":

a) Piano terra costo 200,00 €/mq da cui mq 120x100=	€ 12.000,00
b) Piano sottotetto 500,00 €/mq da cui mq 248x500=	€ 124.000,00
c) I costi amministrativi	€ 516,00
d) Onorari professionali	€ 1.500,00
e) Accatastamento	€ 1.200,00
 Totale	 € 139.216,00

Il piano terra, pur avendo cambiato destinazione d'uso, non ha subito sostanziali modifiche, piccoli spostamenti che rendono facile il ripristino della situazione autorizzata.

Il piano primo, attualmente unico ambiente palestra con ufficio, avrebbe bisogno di interventi più consistenti per realizzare la struttura recettiva composta da n. 6 camere con bagno interno più locali cucina e servizi come previsto dal progetto approvato ma mai realizzato. Questa seconda ipotesi, benché apparentemente più onerosa, comporta una maggiore valorizzazione dell'immobile come di seguito indicato.

8 - METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale non potendosi applicare il metodo del raffronto in quanto la tipologia non ha analogie di mercato in zona a cui fare riferimento: si procede attraverso i valori standard riconosciuti dai documenti dell'agenzia delle entrate e da verifiche e stima dei costi di realizzazione delle opere stesse.

10 - VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base alla descrizione sopra riportata, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle strutture annesse, dalla ricerca dettagliata circa i costi di realizzazione delle strutture sportive presenti, anche grazie alla richiesta di preventivi oltre a valutazioni estimative, tenendo come riferimento, ove possibile, delle tabelle dell'agenzia delle entrate, si perviene a quanto riportato nella tabella di seguito:

Risulta economicamente opportuno mantenere i campi da padel, che sono di nuova costruzione, ed avanzare richiesta di sanatoria per i lavori eseguiti ovvero "sostituzione di un campo da tennis e uno da bocce per la realizzazione di due campi da padel".

I costi per la regolarizzazione possono esser così stimati:

costi amministrativi	€ 516,00
Onorari professionali	€ 1.500,00
Aggiornamento catastale	€ 800,00
TOTALE	€ 2.816,00

Relativamente al terreno, campi da calcio a 5/tennis, campi da padel, aree esterne attrezzate, recinzioni, parcheggi:

DESTINAZIONE	sup	€/mq	A corpo €	€
TERRENO	Mq 6.330	18,00		114.000,00
Campi padel n. 2			30.000,00	60.000,00
Campo calcio a 5			40.000,00	40.000,00
Campo calcio a 5 coperto			120.000,00	120.000,00
Aree esterne (camminamenti, ecc.)			95.000,00	95.000,00
Opere esterne			25.000,00	25.000,00
Attrezzature sportive			5.000,00	
TOTALE PARZIALE				459.000,00
ONERI DA SOTTRARRE				2.816,00
TOTALE				456.184,00

FABBRICATO

- 1) Sanando e le modifiche effettuate, mantenendo lo stato di fatto:

VALORE ATTRIBUIBILE STATO ATTUALE EDIFICIO

DESTINAZIONE	sup	€/mq	totale	€
Piano seminterrato	Mq 245	700,00		171.500,00
Piano terra	Mq 200			
	abitazione	Mq 98	800,00	78.400,00
	Bar/annessi	Mq 102	1.000,00	102.000,00

	balcone		Mq 48	800,00/3	12.800,00	
	portico		Mq 24	1.000,00/3	8.000,00	
	TOTALE PIANO TERRA					201.200,00
Piano primo		Mq 248		700,00		173.600,00
TOTALE EDIFICIO						546.300,00
ONERI DA SOTTRARRE			7.816,00			
TOTALE			538.484,00			

VALORE ATTRIBUIBILE EDIFICIO RIPORTATO ALLO STATO AUTORIZZATO

DESTINAZIONE		sup	€/mq	totale	€
Piano seminterrato		Mq 245	700,00		171.500,00
Piano terra		Mq 245	1.100,00	269.500,00	
	balcone	Mq 48	1.100,00/3	17.600,00	
	portico	Mq 24	1.100,00/3	8.800,00	
	TOTALE PIANO TERRA				295.900,00
Piano primo		Mq 248	1.200,00		297.600,00
TOTALE EDIFICIO					765.000,00
ONERI DA SOTTRARRE		139.216,00			
TOTALE		625.784,00			

Da cui:

IPOTESI N. 1

valore terreno ed opere esterne	456.184,00
Valore finale fabbricato	538.500,00
TOTALE	994.684,00
arrotondando	994.500,00

IPOTESI N. 2

valore terreno ed opere esterne	456.184,00
Valore finale fabbricato	625.784,00

TOTALE	1.081.968,00
arrotondando	1.082.000,00

È pertanto evidente che la seconda ipotesi è quella che si prospetta più vantaggiosa oltre che più coerente urbanisticamente.

In entrambi i casi v'è poi da aggiungere il valore delle attrezzature sportive pignorate, benché all'epoca non inventariate, e pari ad € 5.000,00.

13 PROPOSTA DI VENDITA

Lo scrivente propone la vendita dell'immobile in un unico lotto rimarcando che non è commercialmente vantaggioso la suddivisione in lotti differenti.

14 RIEPILOGO FINALE E VALUTAZIONE

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti da integrarsi con la documentazione del prospetto riepilogativo relazione:

Si propone in vendita il seguente lotto unico: "CENTRO SPORTIVO" composto da edificio su n. 3 livelli, piano seminterrato ad uso spogliatoi, bagni docce e palestra ad uso dei campi esterni; piano terra: appartamento composto da zona cucina soggiorno, servizi e camera, seconda stanza da letto accatastata come ripostiglio, balcone perimetrale. Allo stesso piano vi è un locale a destinazione bar con annessi locali di servizio e portico.; piano sottotetto: palestra con segreteria e bagno.

I beni presentano irregolarità urbanistiche da sanare, per come identificate e valorizzate in consulenza tecnica, anche per ripristinare le destinazioni autorizzate.

I beni sono attualmente abitati dall'esecutato e famiglia, ed un contratto di locazione degli impianti sportivi (si rimanda al paragrafo 11. Stato di occupazione) .

Il valore commerciale dell'intera struttura sportiva è determinato in complessivi Euro 1.087.000,00 (unmilioneottantasettemila) al netto della riduzione degli oneri per la regolarizzazione degli abusi edilizi presenti e lavori da effettuare.

La scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento. Con osservanza.

Vasto, li 02.02.2022.

Il C.T.U.

arch. Patrizia Frediani