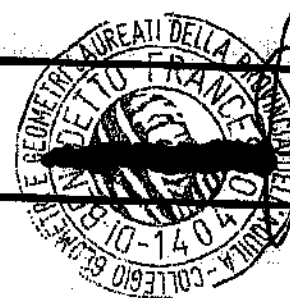


TRIBUNALE DI AVEZZANO

CHIARIMENTI RELATIVI ALL'IMMOBILE ALLA VIA FONTE
NUOVA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2012

Il C.T.U. geom. Francesco Di Benedetto



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO

geom. FRANCESCO DI BENEDETTO

Piazza Matteotti n. 28 - AVEZZANO - 086322634-3387733264

geomdibenedetto@tin.it

(DBN FNC 59A29 A515Y)

francesco.dibenedetto@geopec.it

Firmato Da: DI BENEDETTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c2667b7435311a776d924ea32446a6

- Io sottoscritto Geom. Francesco Di Benedetto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avezzano;

- Al Signor Giudice Dott.ssa Caterina Laura - Tribunale di Avezzano;

Nella esecuzione immobiliare 178/2012 tra

[REDACTED]
ASTE GIUDIZIARIE.it
contro
[REDACTED]

La presente relazione in risposta ai chiarimenti richiesti dal Signor Giudice.

Nella mia relazione integrativa inviata il giorno 13 maggio 2019 ho provveduto alla stima dell'immobile sito a sud dell'abitato del Comune di Magliano dei Marsi alla via Fonte Nuova e cioè di unità immobiliari in un fabbricato realizzato su un lotto riportato nel N.C.T al foglio 47, mappali 318 e 326.

Nella mia relazione nella descrizione della documentazione reperita e dell'immobile descrizione ho affermato:

- che il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura di pietrame non squadrato è stato realizzato in data antecedente il 1942;
- che l'epoca di costruzione è stata determinata dalle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliari presentate nel mese di gennaio e febbraio 1940;
- che per tale fabbricato non è stato reperita alcuna documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Magliano dei Marsi;
- che il fabbricato si presenta in pessimo stato essendo di fatto un rudere come è evidente dalle foto 1, 2, 3 e 4 già allegata alla relazione;
- che in tale fabbricato la copertura in ordito ligneo è completamente crollata e le tegole, i legni ed il tavolato si trovano all'intero dello stesso;



- che non è possibile accedere all'immobile visto lo stato di pericolo in cui si trova tanto è vero che si è provveduto a transeggare e delimitare l'area con pannelli allo scopo di evitare che qualcuno possa accedervi;
- che, pertanto, visto lo stato in cui si trova l'immobile le unità immobiliari non sono identificabili;
- che visto lo scopo del sopralluogo, per tali valutazioni, è verificare la conformità dello stato di fatto con la documentazione catastale ed eventuali progetti presenti in comune nello stato in cui si trova l'immobile le unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato, tra cui quelle intestate alla Erika Immobiliare srl, non sono di fatto identificabili;
- che, qualora fosse possibile identificare le unità immobiliari, il fabbricato sul quale esse insistono è in uno stato tale per cui l'unica strada da percorrere è una ristrutturazione totale, di tipo importante che passi per una demolizione e ricostruzione dell'intero complesso immobiliare.

Nel ribadire quanto affermato nella mia relazione, e di cui sopra, ad ulteriore chiarimento preciso che le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Territorio sono datate 29/01/1940 e 24/02/1940 e, visto che l'accatastamento è un'operazione che viene effettuata nel momento in cui i lavori sono stati ultimati, è evidente che il fabbricato sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della E.I. 178/2012 e riportate nel N.C.E.U. al foglio 57, mappale 318 sub 1; al foglio 57, mappale 326 sub 1 unita con il mappale 328; al foglio 57, mappale 318, sub 2 ed al foglio 57, mappale 326, sub 3 e 4 è stato realizzato in data antecedente al 1942.

Essendo il fabbricato realizzato antecedentemente tale data, che è quella della prima legge urbanistica la n° 1150, è questa la ragione per cui non sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Magliano dei Marsi atti relativi al fabbricato sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Qualora fosse stati reperiti progetti per qualsiasi tipo di attività il tutto non è stato mai realizzato per cui sarebbero del tutto influenti e da ulteriori verifiche catastali le unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato sono quelle della società oggetto della presente esecuzione immobiliare e cioè [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Non essendo stato possibile, come già detto, procedere ad un rilievo delle unità immobiliari la loro superficie utilizzata per la determinazione del valore, è stata ricavata dalla planimetrie catastali per una superficie lorda complessiva pari a mq 388,46.

Nello stato in cui si trova non mi sono permesso di andare oltre le transenne per effettuare delle misurazioni anche solo dell'esterno.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nella relazione ho adottato la stima sintetica adottando come parametro tecnico il metro quadrato lordo lo stesso che nel comprensorio viene applicato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quelli oggetto della presente relazione. Premesso che il mercato immobiliare nella zona è in crisi ormai da anni e non c'è un mercato molto attivo nella relazione avevo attribuito all'immobile, sempre con riferimento allo stato di conservazione, un prezzo unitario di €/mq 150,00 per cui il valore è stato:

$\text{mq } 388,46 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 58.269,00$ che si arrotonda ad € 59.000,00.

Visto che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è pessimo e per una ristrutturazione dello stesso occorre procedere alla demolizione totale o ad una ingabbatura interna in quanto le strutture attuali in muratura di pietrame non squadrato, privo di ricorsi in mattoni con una fondazione sicuramente a sacco non sono idonee e vanno adeguate alla normativa vigente.

Come ripetuto più volte l'immobile è di fatto un rudere che per poter essere ristrutturato e destinato a qualsiasi uso (residenziale, commerciale, direzionale ecc.) deve essere demolito e realizzato un edificio conforme alla normativa sismica di 1° categoria come è il territorio del comune di Magliano dei Marsi e l'intera Marsica.

Procedo di seguito ad una analisi dei costi per la realizzazione di un edificio simile a quello esistente.

La demolizione di tale immobile di circa 1.200,00 mc verrebbe a costare:

mc 950, 00 x €/mc 11,00 =	€ 10.450,00
smaltimento.....	€ 7.000,00
Sommano.....	€ 17.450,00

Per la costruzione di un fabbricato simile a quello suddetto con una superficie di mq 574,10 compreso vano scale, ascensore ed eventuali canine e garage il costo è pari a:

mq 574,10 x €/mq 700,00 =€ 401.870,00

Spese tecniche.....€ 15.000,00

TOTALE.....€ 434.320,00

Ricavato dalla vendita con un valore unitario di €/mq 850,00 (valore leggermente maggiore di quello attribuito all'immobile della stessa società alla via Salamitrara ed oggetto sempre della presente esecuzione immobiliare in quanto nuovo e con tecnologie attuali):

mq 574,10 x €/mq 850,00 =€ 487.985,00

Differenza tra costo e ricavato:

€ 392.700,00 – 338.644,00 = € 54.056,00

Da quanto sopra, pertanto, il valore dell'area è pari ad € 54.056,00 che si arrotonda ad € 55.000,00.

Nella relazione avevo attribuito all'immobile un valore di € 59.000,00 che è pari circa al doppio del valore di mercato di terreni edificabili che nella zona è di circa €/mq 80,00 poiché nella ricostruzione anche con demolizione il volume esistente può essere realizzato anche se maggiore di quello previsto dagli indici e che è coincide con quanto determinato dall'analisi dei costi e ricavi per cui si conferma che il valore di tale immobile è pari a € 59.000,00.

Terminato l'incarico affidatomi, avendo provveduto ad illustrare la situazione di luoghi ed alla stima dell'immobile sopra descritto rimetto la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti

Avezzano li 20 giugno 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Francesco Di Benedetto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

