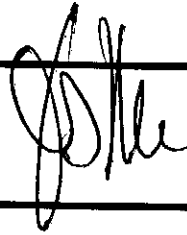


TRIBUNALE DI AVEZZANO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ED ALLEGATI RELATIVA  
ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/12

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



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**STUDIO TECNICO**

geom. FRANCESCO DI BENEDETTO

Piazza Matteotti n. 28 - AVEZZANO - 086322634-3387733264

geomdibenedetto@tin.it

(DBN FNC 59A29 A515Y)

francesco.dibenedetto@geopec.it



**- 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]

contro

[REDACTED]

Con nomina del Signor Giudice Dott. Francesco Elefante accettavo l'incarico, quale consulente tecnico d'ufficio, nell'esecuzione immobiliare di cui sopra.

Effettuato il giuramento con raccomandata r.r. inviata il 27 dicembre 2014 si comunicava che il giorno 07 gennaio 2015 si sarebbe proceduto ad un sopralluogo conoscitivo degli immobili oggetto di controversia.

Il giorno fissato per il sopralluogo nessuno era presente sul luogo dove insistono gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare.

Non essendo stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione da cui l'affidamento in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie ed il giorno 10 novembre 2016 alle ore 10,30 si procedeva alle operazioni di accesso alla presenza del funzionario dell'IVG ed all'Ufficiale Giudiziario operazioni che proseguivano e terminavano il giorno 09 febbraio 2017 sempre alla presenza del funzionario dell'IVG ed all'Ufficiale Giudiziario.

Il giorno 14 dicembre 2014 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano Ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio servizi catastali per estrarre copie delle planimetrie degli immobili oggetto di controversia al fine di verificare la corrispondenza con lo stato di fatto e della mappa (allegato 1).

Ultimate tali ricerche ed estratti i documenti catastali si è provveduto a fare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano dei Marsi dove sono stati trovati due P.d.C. uno con n° 21/2008 e l'altro con n° 35/2009 (allegato 2).

Si è provveduto, quindi, a fare richiesta di accesso agli atti e, quindi, sono state rilasciate le copie dei due permessi di costruire suddetti e dei relativi allegati.



**DESCRIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E DEGLI IMMOBILI**  
**(vedasi foto ed elaborati allegati)**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito a nord est del Palazzo dove ha la sede Comune di Magliano dei Marsi alla via Salamitrara e via del Colle e trattasi di un fabbricato da adibire a civile abitazione riportato nel N.C.T. al foglio 59, mappali 1217 (già mappale 210), 1218 (già mappale 209) e 1216 (già mappale 211) vedasi foto 1, 2 e 3.

La zona sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente relazione è in collina con un dislivello abbastanza notevole tra sud e nord. A sud lungo la via Salmitrara il fabbricato arriva fino a tre piani fuori terra mentre a nord lungo la via del Colle si arriva ad un piano e mezzo.

Nel N.C.E.U. su tali mappali, dalle visure e dalle planimetrie estratte, sono riportati edifici adibiti a stalle e fienili e non a garage come indicato nell'atto di pignoramento degli immobili.

In catasto non è mai stata presentata la variazione catastale per cui le planimetrie sono ancora quelle delle vecchie stalle.

Nelle copie ed allegati avute dal Comune di Magliano dei Marsi dei due permessi di costruire suddetti ci sono due relazioni a strutture ultimate e relativi collaudi riferite a due progetti depositati presso il Servizio del Genio Civile uno con prot. 33094 del 10/06/2018 relativo ad un fabbricato insistente sul mappale 211 del foglio 59 e l'altro con prot. 33176 del 11/06/2008 relativo ad un fabbricato insistente sul mappale 209 del foglio 59 (allegato 3).

Dal confronto con quanto rilevato durante i sopralluoghi e la documentazione ricevuta dal Comune ne è scaturito che quanto rilevato è risultato più grande di quanto riportato in progetto ed i due permessi di costruire n° 21/2008 e l'altro 35/2009 sono riferiti sempre allo stesso progetto è cioè quello di ristrutturazione del fabbricato riportato al foglio 59, mappale 209 e 210.

A questo punto si è provveduto a contattare il tecnico progettista il quale ha confermato che sono stati presentati due progetti diversi anche se nello stesso periodo.

Si procede, comunque, a redigere la presente relazione senza chiedere ulteriore proroga integrando l'ulteriore documentazione che sarà rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Magliano dei Marsi e la verifica con lo stato dei luoghi.

Nell'elaborato grafico (allegato 4), redatto a seguito dei rilievi effettuati, sono indicati con il n° 1 l'unità immobiliare ricadente sui mappali 1218 e 1217 (già mappali 209 e 210), con il n° 2 e 3 le unità immobiliari ricadenti sul mappale 1216 (già mappale 211).

- UNITA' IMMOBILIARE 1 -



come già detto tale parte del fabbricato è stata realizzata con P.d.C. n° 21 del 2008 ed insite sui mappali 1217 e 1218 del foglio 59.

Con tale progetto si sarebbe proceduto alla ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso di vecchie stalle realizzate con struttura in muratura di pietra come si può notare da quelle esistenti confinanti con tale immobile (foto 1 e 2).

Ciò che è stato progettato è un fabbricato da adibire a civile abitazione composto da piano terra, primo e sottotetto di tre unità immobiliari con ingabbiatura interna in cemento armato così suddivise:

**- PIANO TERRA -**

a tale livello è stata prevista la zona giorno con angolo cottura, soggiorno e bagno e la scala di collegamento con il piano primo ed il piano secondo sottotetto;

**- PIANO PRIMO -**

a tale livello è stata prevista la camera di collegamento con il piano sottostante ed il piano sovrastante, disimpegno, una camera, un locale pluriuso ed il bagno;

**- PIANO SOTTOTETTO -**

a tale è stata prevista la scala di collegamento con i piani sottostanti, una camera e bagno con un balcone ricavato a seguito del taglio della falda di copertura posta a sud lungo la via Salamitrara.

Allo stato attuale il fabbricato, a differenza di quanto può sembrare dalle foto, all'esterno si presenta completo di rifiniture con porte e finestre e rifinitura con intonachino mentre l'interno è da ultimare essendo stati realizzati i soli tramezzi, predisposti gli impianti ed iniziata la posa in opera della pavimentazione (foto da 4 a 12).

La forma del fabbricato è conforme a quanto riportato in progetto ma non a quanto riportato nell'estratto di mappa tutto da regolarizzare in sede di accatastamento.

Il vano scale è realizzato da una scala in ferro priva di gradini e, comunque, sia per posizione che per forma non è come prevista in progetto.

Tale fabbricato rispetto al progetto autorizzato ha un'altezza che varia da ml 6,74 all'incrocio con la via del Colle a ml 8,43 all'incrocio tra il mappale 1216 e 1217 mentre nel progetto era prevista un'altezza di ml 6,10 e ml 7,60.

Lungo la via del Colle anche è evidente questo aumento di volume infatti nel progetto le finestre nel prospetto posteriore sono al livello della strada mentre di fatto sono poste ad un'altezza di circa ml 0,50 dal piano strada.



Tale difformità ha fatto sì che sia stato realizzato un volume maggiore rispetto a quanto autorizzato e l'aumento di altezza è, inoltre, oltre la tolleranza di cantiere del 2%.

Per tali difformità si dovrà procedere alla verifica della conformità o meno alle norme tecniche di attuazione del PRG.

Se conforme alle norme tecniche d'attuazione del PRG si potrà procedere alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e, qualora non fosse conforme, si dovrà procedere alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 sempre del DPR 380/2001.

Per l'attuazione dell'una o dell'altra ipotesi e la relativa quantificazione dei costi si è in attesa di risposta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano dei Marsi.

#### **- UNITA' IMMOBILIARE 2 -**

Tale unità immobiliare è composta dal piano terra e piano primo e si presenta in uno stato di definizione più avanzato essendo stati completati gli impianti e posti in opera anche i pavimenti e rivestimenti mentre è da completare la scala (foto da 13 a 22).

Al piano terra sono stati realizzati ingresso, corridoio, ripostiglio, salone, bagno e la scala di collegamento con il piano sovrastante.

Al piano primo sono stati realizzati corridoio, due camere, bagno e la scala di collegamento con il piano sottostante.

Le finestre sono in alluminio con persiane.

La porta di ingresso è in legno massello mentre le porte interne sono in legno massello.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di ml 2,00.

La restante parte delle pareti è da rasare e pitturare.

Tale situazione è da verificare con quanto autorizzato dal Settore Urbanistica del Comune di Magliano dei Marsi in attesa di avere copia del Permesso di Costruire ed allegati relativi.

#### **- UNITA' IMMOBILIARE 3 -**

Tale unità immobiliare ha l'accesso dalla via del Colle e si tratta di un appartamento composto da cucina-tinello, bagno e camera (foto da 23 a 28).

Esso si presenta ultimato sia all'interno che all'esterno con pavimenti in monocottura, rivestimento all'angolo cottura ed al bagno con piastrelle in ceramica.

La porta di ingresso è in legno massello mentre le porte interne sono in legno tamburato.

La restante parte delle pareti è da rasare e pitturare.



Tale situazione è da verificare con quanto autorizzato dal Settore Urbanistica del Comune di Magliano dei Marsi in attesa di avere copia del Permesso di Costruire ed allegati relativi.

Tutte e tre le unità immobiliari si presentano ancora come un cantiere all'interno degli ambienti sono state lasciati secchi di vernice, cavalletti, cartoni, ecc.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto adotto 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.

Da informazioni assunte da colleghi che svolgono la loro attività nel Comune di Magliano dei Marsi e da una comparazione con i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per il Comune di Magliano dei Marsi tenuto conto dello stato di conservazione e finitura degli immobili sopra descritti, tenuto conto della particolare crisi del settore il **prezzo unitario attribuito è di €/mq 700,00** per le unità immobiliari identificate con i n° 2 e 3 in quanto quasi ultimate mentre all'unità immobiliare n° 1 **il prezzo unitario attribuito è di €/mq 450,00** essendo ancora da completare.

Da quanto sopra descritto ed in adempimento all'incarico conferitomi il valore delle unità immobiliari site nel tenimento del Comune di Magliano dei Marsi da definire catastalmente è pari a:

### UNITA' IMMOBILIARE 1

**mq 462,13 x €/mq 450,00 = € 207.958,50 che si arrotonda ad € 208.000/00.**

### UNITA' IMMOBILIARE 2

**mq 86,21 x €/mq 700,00 = 60.347,00**

### UNITA' IMMOBILIARE 3

**mq 44,80 x €/mq 700,00 = € 31.360,00**

In occasione dell'udienza del 06 marzo 2018 il Signor Giudice ha chiesto di stimare l'importo dei costi per la variazione catastale e la richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda i costi della variazione catastale i costi ammontano ad € 2.000,00 + IVA e Cassa di Previdenza.



Per quanto riguarda la richiesta di agibilità bisogna procedere prima al completamento delle opere dopo aver, eventualmente, sanato gli abusi riscontrati avute le certificazioni degli impianti e, quindi, è possibile richiedere tale atto per cui in questo momento non è possibile quantificare i costi anche perché la valutazione agli immobili è stato data tenuto conto dello stato in cui si trovano.

Terminato l'incarico affidatomi, avendo provveduto ad illustrare la situazione di luoghi ed alla stima degli immobili sopra descritti rimetto la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti e non appena verificato con l'ufficio tecnico del Comune di Magliano dei Marsi le condizioni per poter sanare quanto in difformità riscontrato e quanto sarà acquisito anche l'altro progetto provvederò a rimettere le valutazioni delle sanzioni.

Avezzano li 16 maggio 2018

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
geom. Francesco Di Benedetto

