

**TRIBUNALE DI AVEZZANO**

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'IMMOBILE IN MAGLIANO DEI  
MARSÌ ALLA VIA FONTE NUOVA DI CUI ALLA ESEUZIONE  
IMMOBILIARE 178/2012.**

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



- 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]

La presente relazione ad integrazione della mia precedente relazione e relativa agli immobili in Magliano dei Marsi alla via Fonte Nuova.

**DESCRIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA E  
DELL'IMMOBILE  
(vedasi foto e documentazione grafica allegata)**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito a sud dell'abitato del Comune di Magliano dei Marsi alla via Fonte Nuova e trattasi di unità immobiliari in un fabbricato realizzato su un lotto riportato nel N.C.T al foglio 47, mappali 318 e 326.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura di pietrame non squadrato e realizzato in data antecedente il 1942.

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.

Per tale fabbricato non è stato reperita alcuna documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Magliano dei Marsi.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato essendo di fatto un rudere (foto 1, 2 3 e 4) con la copertura in ordito ligneo crollata e le tegole, i legni ed il tavolato all'interno dello stesso.



L'immobile è, inoltre, transennato e delimitato da pannelli allo scopo di evitare che qualcuno possa accedervi.

Da quanto sopra è chiaro che il sopralluogo si è limitato a verificare quanto descritto e dall'esterno senza accedervi e senza possibilità di verificare se le unità immobiliari siano ancora identificabili e senza alcuna possibilità di verificare la conformità con la documentazione catastale allegata alla presente.

rilievo in quanto le unità immobiliare abbandonano con erba cresciuta lungo la parete esterna di ingresso.

Le unità immobiliari interessate dalla esecuzione e dalla presente relazione sono così riportate nel N.C.E.U.:

- 1) foglio 57, mappale 318 sub 1, P.T., cat. C/2, classe 3, mq 16 r.c. € 19,83;
- 2) foglio 57, mappale 326 sub 1 e mappale 328, P. S1-T-1, cat. A/4 classe 4, vani 4, r.c. € 113,62;
- 3) foglio 57, mappale 318, sub 2, P.T-1-2, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, r.c. € 156,23;
- 4) foglio 57, mappale 326, sub 3 e 4, P.T-1, cat. A/4, classe 4, classe 4, vani 4, r.c. 113,62;
- 5) foglio 57 mappale 329, P.T-1°, cat. C/6 classe 5, mq 109, r.c. 112,59,

Non essendo stato possibile, come già detto, procedere ad un rilievo delle unità immobiliari la loro superficie, che sarà poi utilizzata per la determinazione del valore, è stata ricavata dalla planimetrie catastali allegate alla presente.

- 1) unità immobiliare di cui al precedente punto 1) mq 20,52;
- 2) unità immobiliare di cui al precedente punto 2) mq 140,62;
- 3) unità immobiliare di cui al precedente punto 3) mq 141,70;
- 4) unità immobiliare di cui al precedente punto 4) mq 85,62.
- 5) unità immobiliare di cui al precedente punto 5) mq 79,00.

Da quanto sopra la superficie lorda delle unità immobiliari oggetto della presente relazione è pari a **mq 467,46**.

A seguito della variazione catastale le unità immobiliari suddette sono state fuse e variate in una sola unità collabente identificabile nel N.C.E.U. al foglio 57, mappale 326, sub 5.



## 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.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, come sopra descritto, è pessimo e per una ristrutturazione dello stesso occorre procedere alla demolizione totale o ad una ingabbiatura interna in quanto le strutture attuali in muratura di pietrame non squadrate, privo di ricorsi in mattoni con una fondazione sicuramente a sacco non sono idonee e vanno adeguate alla normativa vigente ed il tutto va fatto in accordo con i proprietari delle altre unità immobiliari.

Da quanto sopra descritto tenuto conto della particolare crisi del settore il **prezzo unitario assegnato è di €/mq 150,00.**

Da quanto suddetto ed in adempimento all'incarico conferitomi il valore dell'unità immobiliare site nel tenimento del Comune di Magliano dei Marsi e riportata nel N.C.E.U. foglio 57, mappale 326 sub 5 con una superficie complessiva di mq 467,46 determinate dalle planimetrie catastali è pari a:

**mq 467,46 x €/mq 150,00 = € 58.269,00 che si arrotonda ad € 70.119/00.**

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 11 dicembre 2020

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

