

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore
Dott.ssa Caterina Lauro
Tribunale di Avezzano

OGGETTO: Es. Imm. 178/2012 – Relazione Esperto Stimatore

Premessa

Io sottoscritto ing. Agostino Carugi in data 01/03/2022 sono stato nominato Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto vertente tra [REDACTED] (creditrice procedente) ed [REDACTED] (debitrice eseguita) ed in data 04/03/2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

In particolare sono stato incaricato di rispondere al seguente quesito:

“Dica se il lotto n. 4 in precedenza identificato al fg. 57, mappali 318 sub 1, 326 sub 1, 328, 318 sub 2, 326 sub 3 e 4 e 329, attualmente fusi e variati in una sola unità collabente identificata attualmente al NCEU al foglio 57, mappale 326 sub 5, a cui è stato dato un valore complessivo e unitario di € 59.000,00, possa essere nuovamente oggetto di frazionamento al fine di consentire al MIBAC di esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 gravante sui beni identificati sui soli mappali 326 e 318 e, in caso di risposta positiva, rediga una relazione preliminare al riguardo.”

Esaminati gli atti di causa, in data 05/03/2022 ho effettuato un accesso presso gli immobili oggetto del quesito.

In data 08/03/2022 ho depositato la relazione preliminare evidenziando la concreta possibilità di procedere al frazionamento onde consentire al MIBAC di poter esercitare il diritto di prelazione.

Contestualmente ho richiesto alla S. V. Ill.ma l'autorizzazione a servirmi di un ausiliario per poter effettuare le necessarie variazioni catastali.

Con nota del 10/05/2022 sono stato autorizzato a servirmi della collaborazione del geom. Gabriele Sorgi.

Con nota prot. AQ0051751 del 17/05/2022 il Catasto di L'Aquila ha approvato il frazionamento de quo.¹

¹ Cfr. allegato n. 5.



RELAZIONE

Come già riportato nella relazione preliminare, faccio notare che nell'esposizione del quesito vi sono le seguenti imprecisioni:

- a) Nell'elenco dei mappali fusi nel lotto n. 4 manca il mappale n. 327 (trattasi di una corte graffata catastalmente con le particelle 318 sub 2 e 326 sub 2 delle quali costituisce pertinenza).
- b) Il mappale identificativo dell'unica unità collabente non è il n. 326 sub 5, ma il n. 326 sub 6, come risulta dalla documentazione in atti (variazione catastale del 02/03/2021 prot. AQ0018010).

Dai rilievi da me effettuati in loco e dall'esame delle planimetrie dell'accatastamento originario in atti ho desunto gli elementi per la redazione delle planimetrie dello stato catastale dei luoghi prima della fusione di tutte le particelle in un'unica unità immobiliare.²

In merito all'espletamento dell'incarico ricevuto faccio presente quanto segue:

— I mappali n. 318 e n. 326, gravati del vincolo di prelazione a favore del MIBAC, prima dell'attuale fusione erano catastalmente suddivisi nelle seguenti unità immobiliari:

- n. 318 sub 1 – locale di deposito al piano terra.
- n. 318 sub 2, graffato con i mappali n. 326 sub 2 e n. 327 – abitazione ai piani terra, primo e secondo.
- n. 326 sub 1, graffato con il mappale 328 – abitazione ai piani seminterrato, terra e primo.
- n. 326 sub 3, graffato con il mappale n. 326 sub 4 (ex mappale 320 soppresso in data 14/04/2014) – abitazione ai piani terra e primo.

Dai rilievi ed accertamenti da me effettuati in loco risulta che la porzione da separare dal resto dei mappali soggetti al vincolo di prelazione a favore del MIBAC è un fabbricato (ex stalla e pagliaio) adiacente ed indipendente dal fabbricato (già adibito ad abitazioni) che raggruppa tutte le unità immobiliari soggette al suddetto vincolo.

Ambedue gli edifici sono fatiscenti/collabenti, privi di ogni servizio, con il tetto parzialmente crollato e non è possibile accedervi perché pericolanti.

Pertanto, con l'ausilio del geom. Gabriele Sorgi, ho frazionato l'unica unità immobiliare (identificata con la particella Fg. 57, mappale 326 sub 6) separando da essa il fabbricato uso stalla e fienile già identificato precedentemente con la particella Fg. 57, mappale 329, piano terra e primo, categ. C/6 di 109 mq.

A seguito del frazionamento si sono ottenute le seguenti nuove unità immobiliari:³

² Cfr. allegato n. 1.

³ Cfr. elaborato planimetrico riportato nell'allegato n. 5.



- Unità immobiliare distinta al NCEU al **Fg. 57, mappale 326 sub 7**,⁴ costituita dalla originaria unità immobiliare già distinta al NCEU al Fg. 57, mappale 329, categ. C/6 di 109 mq.
- Unità immobiliare distinta al NCEU al **Fg. 57, mappale 326 sub 8**,⁵ comprendente le unità immobiliari originariamente distinte al NCEU al Fg. 57, come segue:
 - n. 318 sub 1 – locale di deposito al piano terra.
 - n. 318 sub 2, graffato con i mappali n. 326 sub 2 e n. 327 (corte) – abitazione ai piani terra, primo e secondo.
 - n. 326 sub 1, graffato con il mappale 328 (corte) – abitazione ai piani seminterrato, terra e primo.
 - n. 326 sub 3, graffato con il mappale n. 326 sub 4 (ex mappale 320 soppresso in data 14/04/2014) – abitazione ai piani terra e primo.

A seguito del frazionamento si sono ottenuti i seguenti nuovi lotti di vendita:

Lotto n. 4

E' costituito dall'unità immobiliare distinta al NCEU di Magliano dei Marsi (AQ) al **foglio 57, mappale 326 sub 7**.

Questo lotto non è gravato dal vincolo di prelazione a favore del MIBAC.

Trattasi di un corpo di fabbrica (ex stalla e pagliaio) in via Fonte Nuova costituito da un piano terra ed un piano sottotetto, con struttura portante in pietrame, con tetto parzialmente crollato ed ormai in stato di completo abbandono da vari anni.

E' privo di ogni servizio e si trova in stato pericolante.

Ha una superficie di 80 mq al piano terra ed 80 mq al piano primo sottotetto.

Tenendo conto di un prezzo unitario di stima di 150,00 €/mq e calcolando al 60% la superficie sottotetto si ottiene il valore complessivo del lotto di vendita pari ad 150,00 €/me x (80,0 + 80 x 0,60) mq = **19.200,00 €**.

Lotto n. 5

E' costituito dall'unità immobiliare distinta al NCEU di Magliano dei Marsi (AQ) al **foglio 57, mappale 326 sub 8**.

In questo lotto sono ricomprese tutte ed unicamente le unità immobiliari gravate del vincolo di prelazione a favore del MIBAC.

⁴ Cfr. allegato n. 6.

⁵ Cfr. allegato n. 7.



Trattasi di un corpo di fabbrica (residenziale) in via Fonte Nuova costituito dai piani seminterrato, terra, primo e secondo.

E' stato realizzato, in data antecedente al 1940, con struttura portante in pietrame.

Il tetto è parzialmente crollato e tutto l'edificio è in stato di completo abbandono da vari anni.

E' privo di ogni servizio e si trova in stato pericolante.

Le superfici dei vari piani dedotte dai grafici riportati nell'allegato n. 1, sono:

- Piano seminterrato: 40 mq;
- Piano terra: 146 mq + corte di 56 mq;
- Piano primo: 142 mq;
- Piano secondo: 92 mq.

Tenendo conto di un prezzo unitario di stima di 150,00 €/mq si ottiene il valore complessivo del lotto di vendita pari ad $150,00 \text{ €/me} \times (40,0 + 146,0 + 142,0 + 92,0) \text{ mq} = \mathbf{63.000,00 \text{ €}}$.

Allegati:

- 1) Planimetrie dello stato catastale dei luoghi prima della fusione in un'unica unità immobiliare.
- 2) Planimetrie dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 4.
- 3) Planimetrie dell'unità immobiliare costituente il lotto n. 5.
- 4) Documentazione fotografica.
- 5) Documentazione variazione catastale.
- 6) Visura catastale NCEU di Magliano dei Marsi Fg. 57, mappale 326 sub 7.
- 7) Visura catastale NCEU di Magliano dei Marsi Fg. 57, mappale 326 sub 8.

Avezzano 19 maggio 2022

L'Esperto
(dott. ing. Agostino Carugi)

