

**TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 3/2007 R.E.**

promossa da

.....

contro

\* \* \*

**Giudice dell'Esecuzione : DR.SSA STEFANIA CANNAVALE**

**Tecnico estimatore: ARCH. FELICE SORGENTONE**

\* \* \*

**Lotto unico**

**Oggetto:** Descrizione e stima di un appartamento, ad uso di civile abitazione posto al piano terzo di un complesso Alberghiero Residenziale sito in Comune di Tortoreto, Contrada Fontanelle, Via Belvedere n. 6, pignorato per la piena proprietà.

\* \* \*

Lo scrivente, Sorgentone Architetto Felice, con studio in Roseto degli Abruzzi, via Thaulero n. 13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 324, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa, su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 12 Giugno 2007, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio. Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

**RELAZIONE PARTE PRIMA**

Indice:

A)	Premesso.....	pag. 3
B)	Dati di pignoramento.....	pag. 3
C)	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	pag. 4
D)	Generalità dei beni e loro disponibilità:	
	D <sub>1</sub> ) pertinenza.....	pag. 5
	D <sub>2</sub> ) provenienza.....	pag. 5
	D <sub>3</sub> ) dati catastali.....	pag. 6
	D <sub>4</sub> ) Confini .....	pag. 6
	D <sub>5</sub> ) Situazione edilizia.....	pag. 7
E)	Atti pregiudizievoli .....	pag. 8
F)	Descrizione dei beni:	
	F <sub>1</sub> ) configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi.....	pag. 11
G)	Misurazione.....	pag. 13
H)	Metodo di stima adottato.....	pag. 13
I)	Analisi delle caratteristiche:	
	I <sub>1</sub> ) estrinseche.....	pag. 14
	I <sub>2</sub> ) intrinseche.....	pag. 14
L)	Valore attribuibile ai beni.....	pag. 15
M)	Proposta di vendita.....	pag. 15
N)	Regime fiscale.....	pag. 15
O)	Riepilogo finale.....	pag. 16

**A) PREMESSO:**

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

\* \* \*

**B) DATI DI PIGNORAMENTO:**

- 1) Piena Proprietà dell'immobile descritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tortoreto (TE), Sez. Urbana, foglio n. 18, particella n. 660 Sub 43, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie mq. 50 sito in Tortoreto, Via Belvedere piano 3, interno 19 scala A; immobile.
- 2) Piena Proprietà dell'immobile descritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tortoreto (TE), Sez. Urbana, foglio 18, Particella 660, Sub 55, Cat. Lastrico Solare, Superficie mq. 45, sito in Tortoreto, Via Belvedere piano 4, scala A.

**C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

**Il bene oggetto di stima è costituito da un unico lotto di vendita di seguito descritto.**

**Piena Proprietà** su porzioni immobiliari facenti parte del complesso Alberghiero Residenziale, in Tortoreto, Contrada Fontanelle, Via Belvedere n. 6, denominato "Residence 1" e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, scala A, int. 19, di vani catastali 4,5 con annesso, quale pertinenza, lastrico solare adibito a terrazzo, posto piano quarto della scala "A".

In Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto, l'immobile è riportato al **foglio di mappa 18 particella 660 sub 43 (appartamento)** Via Belvedere, piano terzo, Categoria A/2, Classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale mq. 50 Rendita Catastale € 267,27 e al **foglio di mappa 18 particella 660 sub 55 (lastrico solare)** Via Belvedere, piano quarto, Superficie Catastale mq. 45 senza redditi.

**Il fabbricato** nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale, composto da 6 fabbricati, ubicato in contrada Fontanelle, in Via Belvedere, traversa della strada di collegamento da Tortoreto lido a Tortoreto Alto, ad una distanza di circa km. 2,00 dalla strada statale n. 16 Adriatica.

La porzione immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso immobiliare di cui palazzina (denominata Residence 1) è situata all'estremo est in posizione dominante la zona litoranea e si sviluppa da sud a nord parallelamente al litorale. Il corpo di fabbrica denominato Residence 1 si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto o lastrico solare) distribuito su due scale

d'accesso (scala A e scala B) di complessivi 48 appartamenti, di cui 24 appartamenti con ingresso dalla scala "A" e n. 24 appartamenti con ingresso dalla scala "B". Le scale danno accesso a n. 6 appartamenti per piano. Il vano scala è dotato di ascensore fino al piano terzo, compreso.

**L'appartamento** oggetto di perizia è posto al terzo piano con ingresso dalla scala condominiale "A" ed è rivolto sul lato ovest del fabbricato ed è costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. Un ampio balcone con accesso dal soggiorno, prospetta verso il lato ovest.

Mentre il lastrico solare risulta posizionato al quarto piano sovrastante all'appartamento. Del bene oggetto di stima fa parte la quota proporzionale delle parti, cose e servizi condominiali del fabbricato.

#### **D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':**

##### **D<sub>1</sub>) Pertinenza:**

Proprietà ..... nato a ..... il ....., c.f. ....per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il nominativo sopra descritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali (successivo punto D<sub>3</sub>).

##### **D<sub>2</sub>) Provenienza:**

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al proprietario Signor ..... con atto di compravendita a rogito del Notaio ..... in data ....., rep. ....., trascritto a Teramo il ..... al n. .... di formalità.

##### **D<sub>3</sub>) Dati catastali:**

L'immobile risulta censito ed è riportato nel Catasto dei **Fabbricati** del Comune di Tortoreto con i seguenti identificativi:

Fg.	P.IIa	Sub	z.c.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
18	660	43	2	A/2	1	Vani 4,5	267,27
18	660	55		Lastrico solare			

L'area sulla qual insiste l'intero complesso, quale ente urbano, risulta censita nel Catasto **Terreni** Comune di Tortoreto, e riportata con i seguenti identificativi catastali:

Fg.	P.IIa	Sub	z.c.	Qualità Classe	Consistenza	Rendita €
18	660			Ente Urbano	mq 10120	

L'immobile è intestato a:

..... nato a ..... il ....., c.f. ....,

.....Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Esiste, quindi, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

**D4) Confini:**

L'appartamento confina nel suo giro con proprietà ....., corridoio condominiale, vano ascensore, vano scala, salvo altri o variati.

Il lastrico solare confina nel suo giro con ....., corridoio condominiale, vano ascensore, vano scala, salvo altri o variati.

**D5) Situazione edilizia:**

Come risulta dalle visure effettuate presso l'Archivio del Comune di Tortoreto, per la porzione immobiliare e per il complesso edilizio, risultano rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

\* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tortoreto n. 543 del 21/12/2001.

\* Successiva Variante in Corso d'Opera, Concessione Edilizia n. 166/2002 del 18/10/2002.

\* Successiva Variante in Corso d'Opera, Concessione Edilizia n. 130/2003 del 26/06/2003.

L'intero complesso è stato edificato su area riportata nel N.C.T. alla Partita 1 foglio 18 particella 660 (già particella 238) di ha 1.01.20.

L'intero fabbricato è stato dichiarato agibile con Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Tortoreto in data 11/02/2004 n. 3/04 prot. 529/04.

Dal controllo formale fra quanto autorizzato e lo stato di fatto sono state rilevate difformità, per la realizzazione di una copertura del lastrico solare con struttura portante in legno, per il quale il Comune di Tortoreto ha emesso ordinanza di demolizione n. 77/07 in data 18.07.2007. Tale difformità, ove possibile, potrà essere sanata nei modi e termini di legge a cura e spesa dell'aggiudicatario, o rimossa a cura e spesa dell'aggiudicatario qualora non vi siano le condizioni di regolarizzazione.

#### **E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

## **E<sub>1</sub>) ISCRIZIONI:**

### **Descrizione immobile:**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso Alberghiero Residenziale, in Tortoreto, Contrada Fontanelle, Via Belvedere n. 6, denominato "Residence 1", e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, scala A, int. 19, di vani 4,5 catastali, confinante con ..... , corridoio condominiale, vano ascensore, vano scala, salvo altri o variati, censito nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 660 sub 43, piano terzo, Cat. A/2 Classe 1 , vani 4,5, Rendita Catastale € 267,27.

E' annesso al suddetto appartamento, quale pertinenza, il lastrico solare adibito a terrazzo, posto al piano quarto della scala A, confinante con proprietà ..... , corridoio condominiale, vano ascensore, vano scala, salvo altri o variati; censito nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 660 sub 55, piano quarto, lastrico solare di mq. 45,00.

### **Proprietari:**

..... nato a Teramo il ....., c.f. .... , Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **Storia ventennale:**

A: ..... nato a Teramo il ..... per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni;

DA: ..... con sede in Pescara;

in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio ..... in data ..... , rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. .... di formalità.

A: .....  
..... con sede in ..... per la piena proprietà dell'area;

DA: ..... nato a ..... il .....;  
in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio ..... in data ..... , rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. .... di formalità. .... dichiarava di aver acquistato in nome e per conto della Società .....

A: ..... per la piena proprietà dell'area;

DA: ..... nato a ..... il ..... e .....  
..... nato ..... il .....;  
in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio ..... in data ..... , rep. ...., trascritto a ..... il 28/01/1974 al n..... di formalità. .... acquistava per persona da nominare.

**Gravami:**

- Servitù di passaggio a favore dell'area censita nel N.C.T. con le particelle 43-775 – 784 – 788 – 789 – 790 – 791 – 792 – 793 del foglio 18 di Tortoreto (fondo dominante) di proprietà di .....  
..... nato a ..... il ..... e .....  
..... nata in ..... il ....., a carico dell'area censita nel N.C.T. con la particella 660 del foglio 18 di Tortoreto (fondo servente) di proprietà della Società .....  
.....  
con sede in ....., giusta atto a rogito del Notaio .....  
..... in data ....., rep. ...., trascritto a .....  
..... il ..... al n. .... di formalità.

- Ipoteca volontaria a favore del .....  
....., contro .....  
.....  
..... con sede in Pescara, di originarie € ..... a  
garanzia di un mutuo di € ..... accesa con atto a rogito del  
notaio ..... in data ..... , rep. .... iscritta a  
..... il ..... al n. .... di formalità.

A seguito di atto di registrazione beni e frazionamento a rogito del  
notaio ..... in data ....., rep. ...., annotato il  
..... ai nn. .... (registrazione beni) e 395 (frazionamento in  
quota) di formalità, il lastrico solare individuato con la particella 660 sub  
55 è stato liberato dall'ipoteca mentre sull'appartamento individuato con  
la particella 660 sub 43 grava una quota di mutuo di € .....  
garantita da una quota di ipoteca di € .....

- ipoteca giudiziale a favore di ..... nato ..... il  
....., contro ....., di € ..... a garanzia di €  
..... giusta decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale  
di Teramo, Sezione Distaccata di Giulianova in data ....., rep.  
....., iscritta a Teramo il ..... al n. .... di formalità.

- Ipoteca giudiziale a favore di ..... nato ..... il  
....., contro ....., di € ..... a garanzia di €  
..... giusta decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del  
Tribunale di Teramo, Sezione Distaccata di Giulianova in data  
....., rep. ...., iscritta a ..... il ..... al n. .... di  
formalità.

- Pignoramento Immobiliare notificato il ....., a favore di .....  
..... nato ..... il ....., contro .....,  
trascritto a ..... il ..... al n. .... di formalità.

AGGIORNATO A TUTTO IL 21/07/2007

**F) DESCRIZIONE DEI BENI:**

**F<sub>1</sub>) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:**

Il bene oggetto di stima è situato nell'edificio denominato "Residence 1" e fa parte di un più ampio complesso edificato, composto da 6 fabbricati in Contrada Fontanelle, in Via Belvedere facente parte del Comune di Tortoreto.

In generale, l'intero fabbricato si presenta con una finitura esterna in stato di manutenzione buona.

L'appartamento è situato al piano terzo della scala A e si sviluppa sulla parte ovest del fabbricato. La porzione immobiliare è costituita da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, avente altezza media di cm. 300.

Fa parte del bene oggetto di vendita il lastrico solare posizionato al piano quarto e sovrastante l'appartamento al quale si accede dalla scalinata condominiale, avente destinazione di terrazza per una superficie complessiva di mq. 45,00 circa, di cui per mq. 16,00 circa coperto da una struttura ad una falda in legno con travi e pilastri di tipo lamellare e manto con guaina ardesiata e sottostante perlinato in legno, avente un'altezza variabile da cm. 280 a cm. 260.

N.B. La copertura della terrazza risulta essere abusiva per il quale il Comune di Tortoreto ha emesso ordinanza di demolizione. Tale difformità,

potrà essere sanata nei modi e termini di legge a cura e spesa dell'aggiudicatario, o rimossa a cura e spesa dell'aggiudicatario qualora non vi siano le condizioni di regolarizzazione.

Le finiture sono di qualità buona:

- \* pavimenti interni in monocottura formato 30x30;
- \* pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- \* le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica formato 20x20 ed il pavimento in ceramica formato 20x20 ed è completo di sanitari (lavabo, bidet, vaso, doccia) sono in vetrochina bianco;
- \* le porte interne sono di tipo tamburato, ed il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato;
- \* le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetro-camera;
- \* avvolgibili in pvc;
- \* la terrazza al piano rialzato è pavimentata con monocottura.
- \* impianto idrotermico autonomo con alimentazione gpl con radiatori in alluminio e caldaia murale posta sul balcone;
- \* l'impiantistica è completa di: impianto video-citofonico, impianto elettrico sottotraccia ed impianto telefonico ed impianto centralizzato di antenna televisiva.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

## **G) MISURAZIONE:**

Per la porzione immobiliare si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegno allegato.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, di 1/3 della superficie a terrazza o balcone.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

- Superficie commerciale appartamento .....MQ. 47,00
- Superficie commerciale balcone .....MQ.  $9,70:3=$  ..... MQ. 3,23
- Superficie commerciale terrazza .....MQ.  $45,00:3=$  ..... MQ. 15,00
- Superficie totale..... **MQ. 65,23**

#### **H) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

#### **I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

#### **I<sub>1</sub>) Estrinseche:**

- 1) Ambiente economico sociale: sufficiente.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia è posto nel comune di Tortoreto Contrada Fontanelle in Via Belvedere, zona di notevole espansione della zona residenziale.

La zona situata a ridosso del centro litoraneo a circa km. 2,00 dalla strada statale n. 16 adriatica in posizione dominante rispetto il litorale teramano, zona dove le destinazioni sono prevalentemente residenziali.

- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile sorge a pochi metri dalla strada comunale, che collega Tortoreto Lido a Tortoreto Alto ed a circa 2 km. dalla Strada Statale n. 16.
- 3) Condizioni climatiche: Ottime.
- 4) Servizi sociali e commerciali: a poca distanza sorge l'agglomerato urbano di Tortoreto il quale è dotata di tutti i servizi ed infrastrutture.

#### **I<sub>2</sub>) Intrinseche:**

- 1) Accessibilità: buona, l'area antistante l'immobile è accessibile con veicoli e vi è possibilità di sosta.
- 2) Funzionalità: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idrotermo-sanitario e del gas: appare buona.
- 4) Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.
- 5) Grado di rifinitura: buona, pavimenti in monocottura, e rivestimenti in monocottura di qualità media, infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione, apparecchi idro-sanitari e rubinetterie di sufficiente livello qualitativo.

- 6) Stato di manutenzione: buono.
- 7) Esposizione: discreta. Gli ambienti sono esposti verso ovest.
- 8) Salubrità: buona. Non sono state rilevate tracce di umidità e gli ambienti si presentano asciutti e bene illuminati.
- 9) Panoramicità: buona.
- 10) Esistono Concessioni edilizie e sono state rilevate difformità.
- 11) Disponibilità: libero al momento dell'atto di trasferimento.

#### **L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi al fine di addivenire alla stima.

- Per la porzione immobiliare attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un appartamento con caratteristiche simili, in questa zona del Comune di Tortoreto è di circa € 1.600,00 al mq. commerciale di conseguenza il valore assunto per l'immobile è di € 104.000,00.

Tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti e partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il prezzo proposto per la vendita è di **€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/00).**

#### **M) PROPOSTA DI VENDITA**

N. 1 lotto.

#### **N) REGIME FISCALE**

I beni sono soggetti a tassa di registro in quanto trattasi di beni ad uso personale del Signor .....

#### **O) RIEPILOGO FINALE**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo (ALLEGATO A):

#### Piena Proprietà

- 1) Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.
- 2) Esistono licenze edilizie e sono state rilevate difformità.
- 3) Provenienza: l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà al Signor ..... in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio ..... in data ....., rep. ...., trascritto a ..... il ..... al n. .... di formalità.
- 4) Confini: L'appartamento confina nel suo giro con proprietà ....., corridoio condominiale, vano ascensore, vano scala, salvo altri o variati.  
Il lastrico solare confina nel suo giro con ....., corridoio condominiale, vano ascensore, vano scala, salvo altri o variati.
- 5) Il valore commerciale dell'unità immobiliare è determinato in complessivi € 104.000,00 (Euro Centoquattromila/00).

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in **€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)**. Considerando un abbattimento del 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- 6) Il bene è soggetto a tassa di registro in quanto trattasi di bene personale del Signor .....

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Roseto degli Abruzzi 24 agosto 2007

*Arch. Felice Sorgentone*