
TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dello stimatore. Geom. Di Matteo Vincenzo, nella procedura di Liquidazione Controllata R.G. 17/2023.

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Procedura 17/2023	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.500,00	12

A seguito di istanza del 21/03/2024 presentata dal liquidatore Dott.ssa Romina Antenucci successivamente autorizzata dal Giudice Dott.ssa Ninetta D'Ignazio in data 31/05/2024, il sottoscritto Geom. Di Matteo Vincenzo, con studio in Via Salvatore Di Giuseppe, 13 - 64100 - Teramo (TE), email v.dimatteo21@gmail.com, PEC vincenzo.dimatteo@geopec.it, Tel. 3385437284, veniva nominato stimatore nella procedura di Liquidazione Controllata R.G. 17/2023.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Belvedere 6/D, interno 10, piano T (Coord. Geografiche: 42.815118, 13.920064)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra facente parte di una palazzina (denominata Residence 2), all'interno di complesso alberghiero-residenziale, di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato ubicato zona periferica del Comune di Tortoreto (TE) Via Belvedere 6D.

Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno, portico, due terrazzini scoperti e corte scoperta esclusiva.

La zona circostante è collegata da strade locali, con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici e risulta posta a pochi chilometri dai principali servizi utili alla residenza quali attività commerciali e di servizio, uffici pubblici, scuole, impianti sportivi e trasporti pubblici.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Belvedere 6/D, interno 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord a mezzo distacco con particella 121 di proprietà ***OMISSIS*** ed altri, ad est a mezzo distacco con particella 660 sub 70 area scoperta condominiale, a sud con appartamento sub 102 di proprietà ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, ad ovest con corridoio condominiale sub 92 e appartamento sub 104 di proprietà ***OMISSIS***.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,68 mq	44,95 mq	1	44,95 mq	3,05 m	Terra
Terrazzo scoperto	14,48 mq	14,72 mq	0,30	4,42 mq	-	Terra
Portico	2,37 mq	2,87 mq	0,30	0,86 mq	-	Terra
Area scoperta	59,23 mq	64,03 mq	0,1	6,40 mq	-	Terra
Area scoperta non accessibile	9,92 mq	9,92 mq	0	0,00 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				56,63 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				56,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unica unità immobiliare e pertanto non risulta divisibile. L'area scoperta non accessibile è situata circa 2,00 mt più in basso rispetto al calpestio dell'area scoperta e risulta inaccessibile se non con scale portatili. Per tale motivo, essendo nello stato di fatto inutilizzabile, non viene considerata nel calcolo della superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2003 al 10/05/2004	***OMISSIS*** sede in ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 69 Categoria F3 Piano S1-T - S2-1 - 2-34
Dal 10/05/2004 al 14/07/2004	***OMISSIS*** sede in ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 103, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Vani Rendita € 23.757,00 Piano T
Dal 14/07/2004 al 03/10/2024	***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 660, Sub. 103, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 237,57 Piano T

L'attuale e ultima intestazione catastale corrisponde ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	660	103	2	A2	1	4 Vani	55 mq	237,57 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa conformazione del terrazzo lato zona pranzo/soggiorno e non risultano rappresentati gli scalini per l'accesso alla corte scoperta;
- non risulta rappresentato il terrazzo lato camera da letto 2;
- non risulta rappresenta correttamente la corte e nello specifico non è stata indicata la porzione di area esterna che risulta inaccessibile e a quota inferiore rispetto al calpestio dell'area scoperta principale;
- diversa rappresentazione di alcuni divisori interni.

Per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare si indica un costo stimato ed approssimativo di € 500,00.

PRECISAZIONI

La proprietà comprende una porzione di corte scoperta esclusiva di fatto inaccessibile.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Oltre a quanto stabilito dall'Articolo 1117 del Codice Civile sono comuni all'unità immobiliare le seguenti porzioni indivise e precisamente:

- foglio 18 particella 660 sub. 70: area esterna scoperta;
- foglio 18 particella 660 sub. 92: vano scala, ascensore, pianerottoli e corridoi condominiali e spazio antistante i garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sull'immobile oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte è un edificio di tipo condominiale residenziale di 4 piani fuori terra e due piani seminterrati. Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento, copertura piana con struttura in laterocemento, tamponature perimetrali e murature interne in laterizio, pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate. La porta d'ingresso al vano scala del condominio è in alluminio e vetri, le scale ed i corridoi condominiali sono rivestiti in granito. Il condominio è dotato di ascensore. Le parti condominiali interne si trovano in discreto stato di manutenzione mentre le facciate esterne del condominio presentano visibili segni di degrado alle tinteggiature e necessitano di manutenzione. Nel complesso il condominio si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare ha esposizione su due lati, uno a nord ed uno ad est, la sua altezza interna netta è di m. 3,05, gli infissi esterni sono in legno e vetri doppi con oscuranti in tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata rivestita in legno. Le pavimentazioni interne dell'unità immobiliare sono in grès ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico, idrosanitario e videocitofono. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a metano, posizionata esternamente all'unità immobiliare, e sistema di emissione a radiatori. La regolazione del riscaldamento è con termostato on/off. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrosanitario e termico e non è stato reperito il libretto di impianto di impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1973 al 14/07/2004	***OMISSIS*** sede in ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	31/12/1973	3370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	21/01/1974	339	
		Dal 14/07/2024	***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** - Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Franco Campitelli	14/07/2004			9654	1682
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	19/07/2024				8859
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	19/07/2004			2992	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
 Iscritto a Teramo il 05/09/2006
 Reg. gen. 17165 - Reg. part. 4790
 Importo: € 220.000,00

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**
 Iscritto a Teramo il 27/01/2012
 Reg. gen. 2216 - Reg. part. 229

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte ricade nella seguente zona urbanistica della Variante al Piano Regolatore Generale adottata con DCC n.16 del 29.05.2023:

- Art. 63: SottoZona <D3.a= - Turistico – ricettivo/ alberghiero di completamento.

L'immobile non è sottoposto a vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e non è sottoposto a vincolo P.A.I..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Tortoreto (TE):

- Nulla Osta n. 79 del 16/05/1974 (titolo edilizio non reperito presso gli archivi delle pratiche edilizie comunali);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 543 del 21/12/2001;
- Concessione Edilizia in Variante n. 166/2002 del 18/10/2002 (ultimo titolo edilizio per la palazzina in cui è ubicato l'immobile);
- Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile di Teramo n. 64095 del 30/04/2004;
- Certificato di Agibilità n. 73/04 del 26/11/2004.

Si precisa che la palazzina di cui l'unità immobiliare è parte fa parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati. Pertanto oltre ai titoli sopra elencati esistono altri titoli edilizi ma che non riguardano la palazzina comprendente l'immobile oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato per la palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, Concessione Edilizia in Variante n. 166/2002 del 18/10/2002, si rilevano le seguenti difformità:

- piccole difformità ai divisori interni;
- diversa ubicazione della scala di accesso alla corte dal terrazzo zona giorno;
- piccolo ampliamento del terrazzo scoperto della cameretta;
- diversa conformazione della corte esterna esclusiva.

Per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare si indica un costo stimato ed approssimativo di € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla nota effettuata dall'amministratore di condominio alla data del 29/05/2024, per l'esercizio 2023/2024, risulta un debito da parte dell'esecutato nei confronti del condominio di € 1.122,94.

Il valore commerciale dei beni oggetto della presente stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Belvedere 6/D, interno 10, piano T
 Appartamento di civile abitazione posto al piano terra facente parte di un complesso alberghiero-residenziale (denominato Residence 2) di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato ubicato zona periferica del Comune di Tortoreto (TE) Via Belvedere 6D. Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno, portico, due terrazzini scoperti e corte scoperta esclusiva. La zona circostante è collegata da strade locali, con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici e risulta posta a pochi chilometri dai principali servizi utili alla residenza quali attività commerciali e di servizio, uffici pubblici, scuole, impianti sportivi e trasporti pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 660, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene arrotondato: € 55.000,00
 La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del confronto di mercato, comparando il bene oggetto di valutazione a beni simili o verosimilmente assimilabili per caratteristiche oggettive/soggettive e destinazioni. Inoltre si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza, del piano, dell'esposizione e della dotazione impiantistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Belvedere 6/D, interno 10, piano T	56,63 mq	970,00 €/mq	€ 54.931,10	100,00%	€ 54.931,10
				Valore di stima:	€ 54.931,10

Valore di stima arrotondato: € 55.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 51.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 28/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. Di Matteo Vincenzo



ELENCO ALLEGATI:

- 1 Foto
- 2 Inquadramento Urbanistico
- 3 Planimetria Stato di Fatto Unità Immobiliare
- 4 Planimetria Consistenze Commerciali
- 5 Documentazione Catastale
- 6 Documentazione Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Belvedere 6/D, interno 10, piano T
Appartamento di civile abitazione posto al piano terra facente parte di un complesso alberghiero-residenziale (denominato Residence 2) di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato ubicato zona periferica del Comune di Tortoreto (TE) Via Belvedere 6D. Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno, portico, due terrazzini scoperti e corte scoperta esclusiva. La zona circostante è collegata da strade locali, con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici e risulta posta a pochi chilometri dai principali servizi utili alla residenza quali attività commerciali e di servizio, uffici pubblici, scuole, impianti sportivi e trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 660, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte ricade nella seguente zona urbanistica della Variante al Piano Regolatore Generale adottata con DCC n.16 del 29.05.2023: - Art. 63: SottoZona <D3.a= - Turistico - ricettivo/ alberghiero di completamento. L'immobile non è sottoposto a vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e non è sottoposto a vincolo P.A.I..

Prezzo base d'asta: € 51.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Belvedere 6/D, interno 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 660, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	56,63 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano terra facente parte di un complesso alberghiero-residenziale (denominato Residence 2) di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato ubicato zona periferica del Comune di Tortoreto (TE) Via Belvedere 6D. Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno, portico, due terrazzini scoperti e corte scoperta esclusiva. La zona circostante è collegata da strade locali, con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici e risulta posta a pochi chilometri dai principali servizi utili alla residenza quali attività commerciali e di servizio, uffici pubblici, scuole, impianti sportivi e trasporti pubblici.		
Stato di occupazione:	Libero		