

Relazione Tecnica in merito alla proprietà immobiliare in testa alla società  
, ubicata nel Comune di TORTORETO, Lungomare Sirena, censita nel catasto fabbricati al foglio 29 con le particelle

- **1569 sub. 46, area urbana di mq. 284**
- **1569 sub. 47, area urbana di mq. 60**
- **1571, "Residence Playa Sirena"**

Relativamente alle particelle **1569 sub. 46 e 1569 sub. 47**, sono porzioni di un complesso edilizio edificato su area censita nel catasto terreni al foglio 29 con la particella 1569 di mq. 1.518, classificata ente urbano, giusta tipo mappale n. 62837 del 14 giugno 2006

Per tale fabbricato risulta depositato un regolamento di condominio giusta verbale ricevuto dal Notaio Barmann in data 20 dicembre 2006, rep. 82514/24399, trascritto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 3 gennaio 2007 al n. 97 di formalità.

In tale regolamento di condominio le due unità immobiliari non vengono mai menzionate sia nella parte descrittiva che individua i cespiti che costituiscono l'intero fabbricato, sia nella determinazione dei valori millesimali delle tabelle che ripartiscono le varie tipologie di spese, ovvero tabella millesimale n. 1 o tabella "A", riguardante la comproprietà universale; la tabella millesimale n. 2 di uso e manutenzione della scala e dell'ascensore e la tabella millesimale n. 3 di uso e manutenzione dello scivolo e degli spazi di manovra

Al suddetto regolamento era allegato anche l'elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle parti di proprietà esclusiva e le parti di proprietà comune e condominiale, nel quale i beni comuni non censibili, costituiti dalle particelle 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2, sono comuni rispettivamente ai subalterni dal n. 3 al n. 26 (p.lla 1569 sub. 1) ed ai subalterni dal n. 27 al n. 45 (p.lla 1569 sub. 1), escludendo quindi le particelle d'interesse.

In tale regolamento viene espressamente specificato all'articolo 8, ultimo capoverso, che **"Tutte le spese di manutenzione e conservazione della strada privata di accesso al fabbricato (subalterno 46 della particella 1569) saranno equamente divise tra lo stesso condominio e la proprietà del Residence Playa Sirena"**.



Pertanto la particella 1569 sub. 46 catastalmente classificata area urbana, è di fatto una strada di accesso dell'ampiezza di circa ml. 6,00,

La stessa particella, di proprietà della società \_\_\_\_\_, risulta essere a servizio

- Dello stabile identificato con la particella **1569** suddivisa in subalterni, in quanto disimpegna l'ingresso principale del fabbricato, gli accessi a due unità immobiliari del piano terra e lo scivolo di accesso ai garages del piano primo sottostrada
- Del residence Playa Serena identificato con la particella **1571** posto ad ovest della particella 1569 con la quale confina, anch'esso di proprietà della società \_\_\_\_\_, il quale ha accesso sia carrabile che pedonale.-
- Di alcune unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio identificato con la particella **1431**, posto a sud della particella 1569, le quali hanno tre accessi che si dipartono dalla particella 1569 sub. 46

L'altra area urbana identificata nel catasto fabbricati al foglio 29 con la particella **1569 sub. 47**, di fatto è materialmente separata dal contesto condominiale del fabbricato identificato con la particella 1569 sopra descritto, e costituisce una corte pertinenziale del residence denominato Playa Sirena; in tale area ricade sia una porzione della piscina del suddetto residence, e più precisamente la porzione est della piscina medesima, per un'ampiezza di circa ml. 1,50, sia una porzione di area pertinenziale circostante la piscina medesima e risulta accessibile solo attraverso la particella 1571 di cui costituisce a tutti gli effetti una pertinenza inscindibile e non separatamente vendibile

Per quanto riguarda la particella 1571 che identifica il Residence Playa Sirena, la stessa ha accesso sia dal lungomare attraverso la sopra citata particella 1569 sub. 46, con cui confina, sia dalla retrostante strada pubblica, attraverso una strada privata ricadente interamente sulla particella 1571 medesima, avente una larghezza variabile da ml. 5,36 circa a ml. 5,05 circa, che costituisce un prolungamento della particella 1569 sub. 46, delimitata ad est ed ovest, da due barriere elettriche automatiche telecomandate.-

Tale strada, pavimentata con masselli autobloccanti in cemento, tipo betonella, oltre ad essere a servizio del residence Playa Sirena, è anche a servizio di alcune unità immobiliari poste al piano terra facenti parte del complesso residenziale identificato dalla particella 1431 del foglio 29, i cui proprietari, dalle informazioni assunte dall'attuale affittuario del residence medesimo, sono anche in possesso



dei telecomandi delle predette barriere metalliche di accesso, per cui hanno accesso sia carrabile che pedonale; tale situazione si evince soltanto dallo stato di fatto, ma non è stato riscontrato alcun atto pubblico di costituzione di tale diritto di servitù a favore delle predette unità immobiliari facenti parte della particella 1431

Infine si segnala che dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con l'elaborato planimetrico emerge una non perfetta corrispondenza tra i due elaborati e dalla sovrapposizione della veduta satellitare con la mappa catastale risulterebbe una non perfetta corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato di fatto, per cui gli elaborati allegati alla presente hanno solo scopo indicativo ed esplicativo di quanto sopra esposto, non avendo eseguito una misurazione sul posto con idonea strumentazione elettro-ottica o satellitare.-

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.-

Ascoli Piceno li, 8 marzo 2024

Allegati:

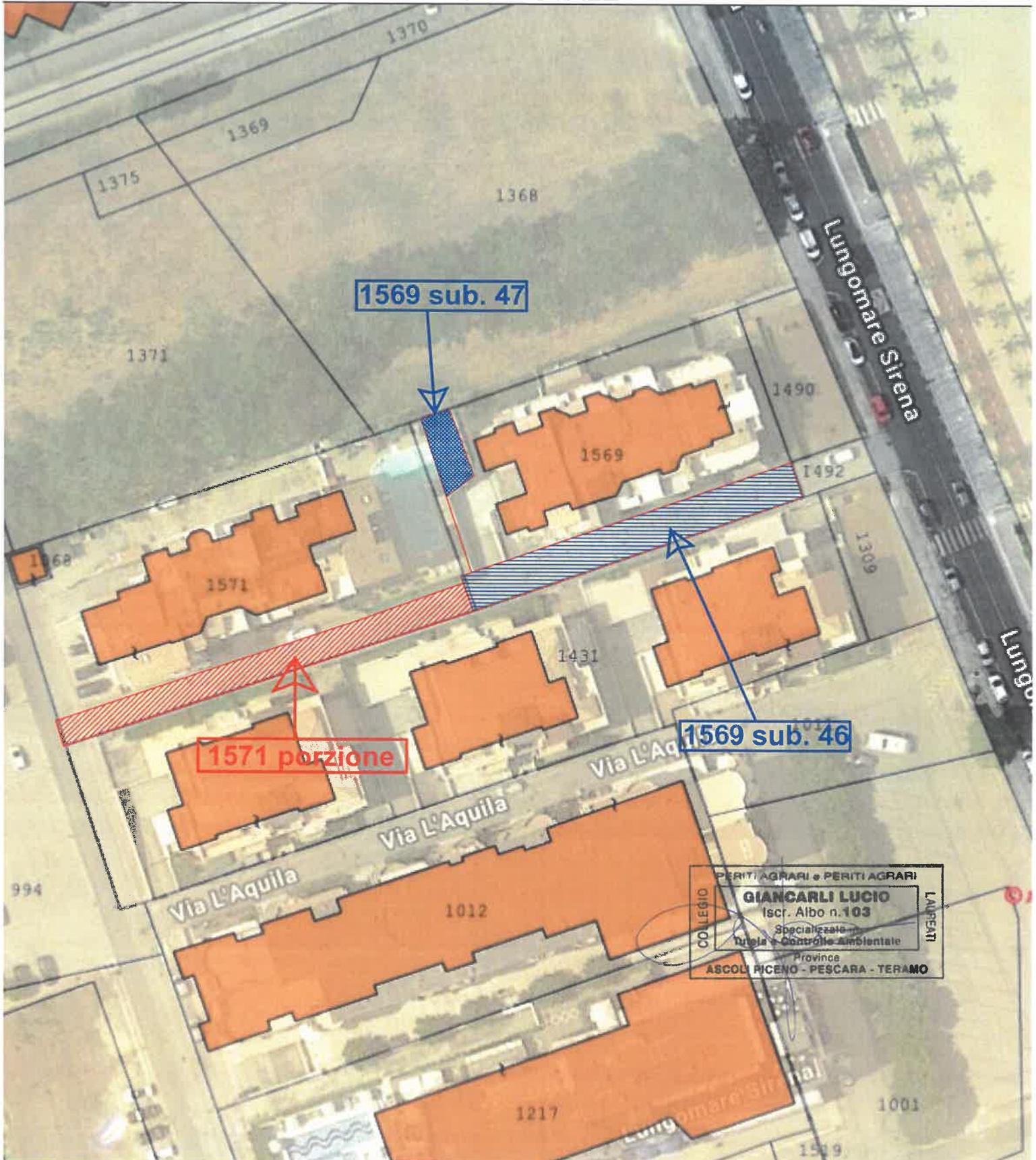
- Elaborato tecnico con l'individuazione delle aree urbane
- Inquadramento veduta satellitare con sovrapposta mappa catastale

P.A. Lucio Giancarli



# COMUNE DI TORTORETO

## INQUADRAMENTO SATELLITARE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

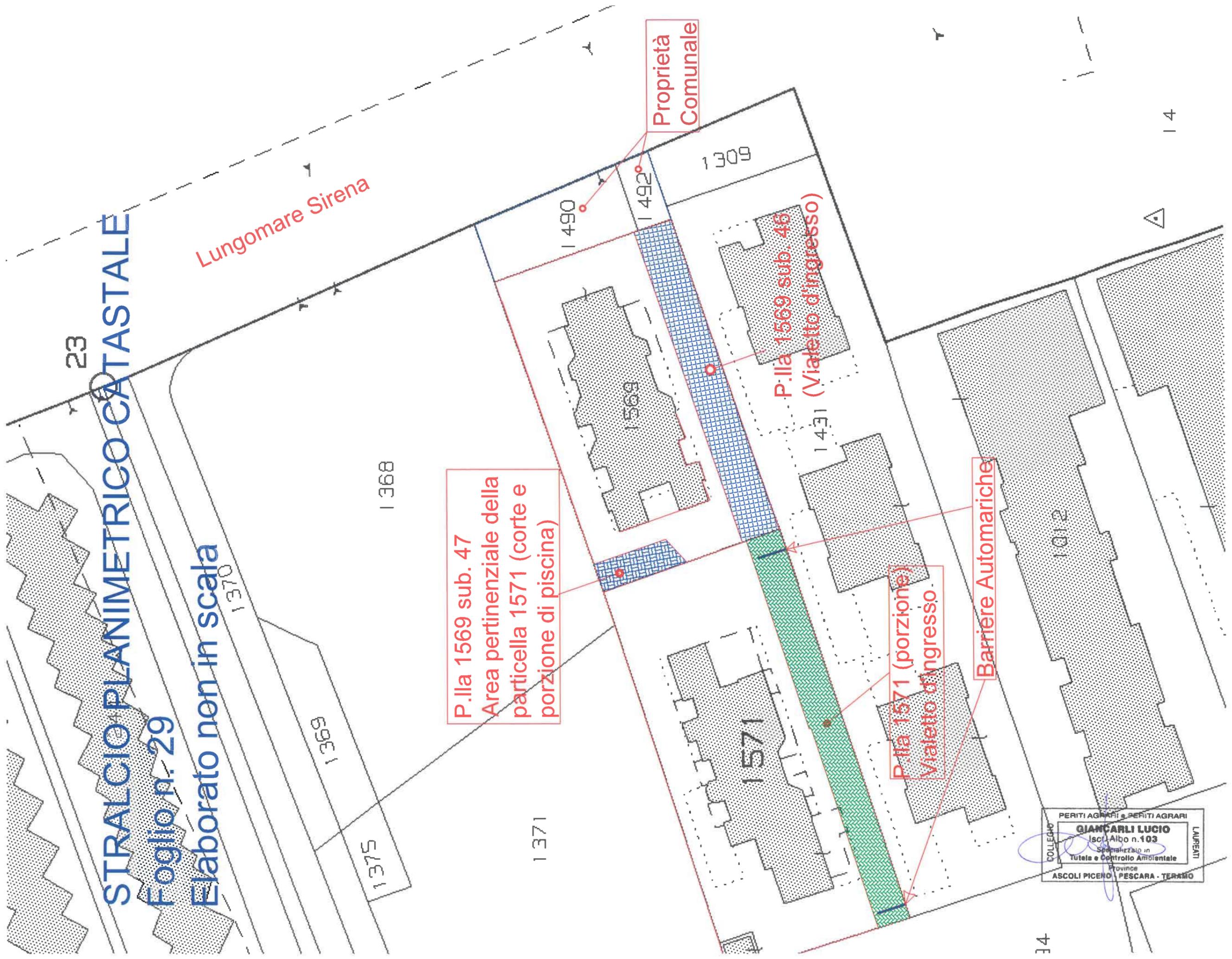


# STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE

Foglio n. 29

Elaborato non in scala

Lungomare Sirena



P.Illa 1569 sub. 47  
Area pertinenziale della  
particella 1571 (corte e  
porzione di piscina)

Proprietà  
Comunale

P.Illa 1569 sub. 46  
(Vialeto d'ingresso)

P.Illa 1571 (porzione)  
Vialeto d'ingresso

Barriere Automatiche

COLLEGIO PERITI AGRARI e PERITI AGRARI LAUREATI  
**GIANCARLI LUCIO**  
Iscr. Albo n. 103  
Specializzato in  
Tutela e Controllo Ambientale  
Province  
ASCOLI PICENO - PESCARA - TERAMO