



## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.

promossa da



*\*omissis\**

*Codice fiscale: \*OMISSION\**

*\*omissis\**

*\*omissis\**



contro



*\*omissis\* (coniuge non debitore)*

*Codice fiscale: \*OMISSION\**

*\*omissis\**

*\*omissis\**



credитore intervenuto



*\*omissis\**

*Codice fiscale: \*omissis\**

*rappresentato dalla \*omissis\**

*in persona dell'amm.pro tempore \*omissis\**



*elettivamente domiciliato in \*omissis\**

*rappr. e difeso dall' \*omissis\* (Cod. Fisc. \*OMISSION\*)*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1 di 27



## SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	6
CONSISTENZA.....	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	7
DATI CATASTALI.....	8
PRECISAZIONI.....	9
STATO CONSERVATIVO.....	9
PARTI COMUNI.....	9
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	14
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	17
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	18
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	19
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	22
LOTTO UNICO.....	22
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2025 DEL R.G.E.....	23
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.800,00.....	23
ELENCO ALLEGATI.....	25
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	26

All'udienza del 17/05/2025, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Muracche I - 23/A, interno 1, piano T, (Coord. Geografiche: 42.79941, 13.93422)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tortoreto (TE) - Via Muracche I, 23/A, piano 1S, (Coord. Geografiche: 42.79941, 13.93422)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

I beni oggetto di stima, di proprietà per quota 1/2 del sig. \*omissis\* e per quota 1/2 e della sig.ra \*omissis\*, comprendono un appartamento posto al piano terra e un piccolo locale fondaco posto al piano seminterrato, parti constituenti di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale composto da n.3 piani fuori terra, sottotetto e piano seminterrato, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Muracche I n.23/A.

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, approvato con DCC n.52 del 30.12.2019, in "zona B", "sottozona B1.b.-insediamenti intensivi frontemare o collinari (art.46 NTA)"; il fabbricato principale risulta inoltre ricadente all'interno della perimetrazione "ARPE n.23: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive".

L'intero stabile comprende n.14 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre a garage e locali cantinati ubicati al piano interrato.

L'appartamento è distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 Particella 3136 Subalterno 27, mentre il locale fondaco è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 26 Particella 3136 Subalterno 10.

L'abitazione è costituita da soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto, un bagno,

oltre ad un balcone a livello e corte esclusiva sui fronti sud-est.

Il piano seminterrato, all'interno del quale è ubicato il locale fondaco, è raggiungibile direttamente tramite scala interna e ascensore condominiale.

L'intero stabile si presenta in buone condizioni generali, circondato da area verde esclusiva adeguatamente recintata, con ingresso condominiale ubicato in Via Muracche I.

L'accessibilità risulta buona: il complesso residenziale può essere raggiunto con autoveicolo direttamente dalla strada Statale Adriatica SS16.

L'immobile è ubicato in posizione semi-periferica in zona caratterizzata da un tessuto edilizio di recente realizzazione, composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Muracche I - 23/A, interno 1, piano T;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tortoreto (TE) - Via Muracche I, 23/A, piano 1S.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

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

Il certificato notarile, redatto dal Notaio Dott.ssa \*omissis\* in data 12.05.2025, contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, la storia ipotecaria e catastale, le iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

La documentazione allegata all'istanza di vendita, datata 14.05.2025, presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- decreto ingiuntivo n.4147/2020 del Tribunale di \*omissis\* e successiva sentenza n. 5019/2022 pubbl. il 20/05/2022, RG n. 19813/2020, rep. n. 6996/2022 del 20/05/2022;
- precezzo notificato a mezzo pec in data 08.02.2025;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 05.05.2025, reg. gen. n.7519, reg. part. n.5667;
- avviso ex art 498 cpc al creditore iscritto.



- ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare da parte del “\*omissis\*” (Cod. Fisc. \*omissis\*), sito in Muracche I, 23/A di Tortoreto (TE), rappresentato dalla \*omissis\*, in persona dell'amministratore pro tempore \*omissis\* elettivamente domiciliato in \*omissis\*, presso e nello studio dell'\*omissis\* (Cod. Fisc. \*OMISSIS\*), dal quale è rappresentato e difeso giusta procura rilasciata nel procedimento per decreto ingiuntivo nr. 1274/2025 Ing. (nr. 1939/2025 R.G.), reso dal Giudice di Pace di Teramo il 29/06/2025.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

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

- \*omissis\* (Proprietà 1/2);  
Codice fiscale: \*OMISSIS\*;  
\*omissis\*;
- \*omissis\* - *coniuge non debitore* - (Proprietà 1/2);  
Codice fiscale: \*OMISSIS\*;  
\*omissis\*;

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

- \*omissis\* (Proprietà 1/2);
- \*omissis\* (Proprietà 1/2).

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni.

Trattandosi di comunione senza quote, il pignoramento è stato notificato anche al coniuge non debitore e quindi trascritto anche nei confronti della signora \*omissis\*, non debitrice.

Con decreto depositato il 05.07.2019 il Tribunale di \*omissis\*, ritenuto che i predetti coniugi si erano separati consensualmente avanti il Presidente del medesimo Tribunale in data 28.06.2019, ha omologato la separazione, ordinando che esso fosse trasmesso in copia autentica dalla cancelleria all'ufficiale dello stato civile del Comune di \*omissis\* per l'annotazione negli atti di matrimonio ex art. 69 lett. d) DPR n. 396/2000.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 10.06.2025 non risulta l'annotazione della separazione.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

*APPARTAMENTO PIANO TERRA (Subalterno n°27):*

- Nord: subalterno n°1 (vano scala e ascensore condominiale - B.C.N.C.);
- Ovest: particella n°2857 a mezzo corte esclusiva;
- Sud: particella 4081 a mezzo corte esclusiva;
- Est: subalterno n°28 (appartamento).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

*FONDACO AL PIANO SEMI-INTERRATO (Subalterno n°10):*

- Nord: subalterno n°2 (corridoio autorimessa - B.C.N.C.);
- Ovest: subalterno n°11 (locale fondaco);
- Sud: subalterno n°1 (vano scala e ascensore condominiale - B.C.N.C.);
- Est: subalterno n°9 (locale fondaco).

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	40,91 mq	48,20 mq	1	48,20 mq	2,70 m	T
Balcone	32,92 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	n.p.	T
Area di corte esclusiva	158,00 mq	158,00 mq	0,10	15,80 mq	n.p.	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>72,50 mq</b>	

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,40 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,40 m	1S
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>3,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie linda per il "coefficiente di equivalenza CE", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente CE un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1- APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2008 al 21/04/2010	*omissis* con sede in *omissis* (NA) - C.F./P.IVA *omissis* - Proprietà 1/1.	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 3136, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 351,19 Piano T
Dal 21/04/2010 al 10/06/2025	Sig. *omissis*nato il *omissis* in *OMISSIS* C.F. *OMISSIS* - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; Sig.ra *OMISSIS* nata il *omissis* in *OMISSIS* C.F. *OMISSIS*) - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 3136, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 351,19 Piano T

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2008 al 21/04/2010	*omissis* con sede in *omissis* - C.F./P.IVA: *omissis* - Proprietà 1/1	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 3136, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 5,06 Piano 1S



Dal 21/04/2010 al 10/06/2025

Sig. \*omissis\*nato il \*omissis\* in  
\*OMISSIS\* C.F. \*OMISSIS\* - Proprietà 1/2  
in regime di comunione dei beni; Sig.ra  
\*OMISSIS\* nata il \*omissis\* in \*OMISSIS\*  
C.F. \*OMISSIS\* - Proprietà 1/2 in regime  
di comunione dei beni.

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 26, Part. 3136, Sub. 10, Zc. 1  
Categoria C2  
Cl.2, Cons. 2 mq  
Superficie catastale 3 mq  
Rendita € 5,06  
Piano 1S

Sub. 27 e sub.10 sono stati costituiti con Pratica n. TE0022297 in atti dal 01/02/2008 -  
COSTITUZIONE (n. 344.1/2008).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	3136	27	1	A2	2	4 vani	63 mq	351,19 €	T		

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	3136	10	1	C2	2	2 mq	3 mq	5,06 €	1S		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'area su cui sorge il fabbricato di maggiore consistenza cui i cespiti risultano parte costituente, è censito al N.C.T. del Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 26, p.la 3136, Ente Urbano, sup. 12 are 45 ca, inserito con tipo mapp. del 20.12.2007 Prat. n. TE0333796 in atti dal 20/12/2007 (n. 333796.1/2007).

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S

I cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S

L'immobile, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato di manutenzione.

Non sono presenti segni di ammaloramento delle tamponature o presenza di umidità capillare o di risalita.

Gli infissi e le chiusure oscuranti non presentano segni di degrado; non si rilevano rigonfiamenti nella pavimentazione esistente, né distacchi o sfaldamenti negli intonaci interni.

Le finiture, sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria.

Gli spazi comuni esterni risultano ben curati e tenuti sia nelle parti a verde sia in quelle pavimentate.

A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S

I cespiti sono parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza denominato **"\*omissis\***" ed amministrato dallo studio di amministrazioni condominiali **"\*omissis\*** del **\*omissis\***.

I beni comuni, distinti al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 26, P.la 3136, Sub.1 e Sub.2, sono:

- Subalterno 1: B.C.N.C. a tutti i sub. (vano scala, ascensore, locale motori, locale autoclave e corte esterna);
- Subalterno 2: B.C.N.C. ai sub. dal 3 al 26 (scivolo, zona di manovra e corridoio al piano seminterrato).

L'art. 1117 c.c. definisce i beni che sono oggetto di proprietà comune, in tre punti:

- 1) parti inerenti alla struttura dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, scale, portoni d'ingresso, ecc.) e in genere "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune";
- 2) i locali destinati ai servizi in comune (locali per la portineria, per la lavanderia; ecc.);
- 3) le opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso e al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, impianti gas; ecc.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**ASTE GIUDIZIARIE**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**ASTE GIUDIZIARIE**



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali, relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento, non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

**ASTE GIUDIZIARIE**



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**ASTE GIUDIZIARIE**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**ASTE GIUDIZIARIE**



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Il complesso edilizio di cui i cespiti oggetto di pignoramento sono parte costituente, è stato realizzato nel 2007/2008.

Strutturalmente, lo stabile è composto da n.4 piani fuori terra (compreso sottotetto) e da un piano seminterrato.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature perimetrali e tramezzature in laterizio, solai di interpiano e copertura in latero-cemento.

L'unità immobiliare residenziale (distinta al sub. 27) è ubicata al piano terra, interno 1, con esposizione principale sud-ovest ed è costituita da:

- pranzo/soggiorno, cucinino, disimpegno, W.C., camera da letto, balcone a livello e corte esterna esclusiva.

Al piano seminterrato è invece presente un piccolo fondaco/cantina (distinto al sub. 10).

In riferimento alle caratteristiche costruttive prevalenti dell'unità residenziale si riporta quanto segue:

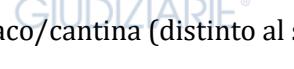
- pavimenti interni realizzati in gres;

- pareti divisorie tra i vari ambienti rivestite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo con colori

**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**



chiari;

- infissi esterni in alluminio effetto legno con doppio vetro;
- persiane in alluminio effetto legno;
- portoncino di ingresso del tipo blindato;
- porte interne del tipo tamburato.

Le pareti di bagni e zona cucina sono rivestite per una altezza di 2,00 m da piastrelle in gres.

Le finiture, sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria; si segnala sfondamento del vetro della porta finestra del cucinino.

L'impianto termico dell'appartamento è del tipo autonomo ed è composto dai seguenti elementi:

- generatore: caldaia standard (gas metano) esterna modello Eolo - Immergas;
- impianto di distribuzione con tubazione in rame coibentata;
- radiatori a parete in alluminio.

L'impianto idrico è sottotraccia e i bagni presentano sanitari del tipo sospeso.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; è presente un video-citofono.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Normale, in zona residenziale semi-periferica a circa 500 metri dal mare.
- Prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: buona.
- Prossimità al verde: buona.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di qualche centinaio di metri;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di conservazione: buono.
- Tipologia: fabbricato plurifamiliare su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: normali.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di conservazione: buono.
- Grado delle rifiniture: normale.
- Piano: appartamento a piano terra terra con cantina su piano seminterrato;
- Affaccio: su corte esclusiva.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

Si segnala presenza di contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo in favore della signora \*OMISSIS\* stipulato in data 24.02.2023 e registrato in data 27.02.2023 al n. \*omissis\* presso l'Ufficio Territoriale di \*omissis\* I dell'Agenzia delle Entrate.

Il richiamato contratto di locazione è stato stipulato con data certa anteriore a quella dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 03.04.2025 dal creditore chirografario \*omissis\*, ma posteriore alla data di iscrizione dell'unica ipoteca sull'appartamento pignorato.

Nel suddetto contratto il sig. \*omissis\* e la sig.ra \*omissis\*, in qualità di locatori, concedono alla sig.ra \*OMISSIS\* nata a \*OMISSIS\* SUR Filippine (EE) il 22/08/1992, residente in \*omissis\* in qualità di conduttore, concedevano in locazione "porzione di unità immobiliare parzialmente arredata di cucina, compreso forno e frigo-mobile soggiorno-armadio con 2 ante in camera matrimoniale sita in Tortoreto (TE) Via Muracche I n°23/A e più precisamente appartamento composto da 4 vani + acc. posto al piano rialzato con annesso giardino catastalmente identificato al foglio 26 particella 3136 sub 27 codice comune L.307 CAT. A/2, € 351.19, classe energetica: F". Il canone annuo di locazione convenuto è pari a € 4.800,00 (Quattromilaottocento/00) oltre oneri condominiali a carico del conduttore pari ad € 50,00 (Cinquanta/00) mensili.

Durante il primo accesso presso gli immobili pignorati, eseguito in data 20.06.2025, il Sig. \*omissis\* ha dichiarato che il sopracitato contratto di locazione è stato da lui sottoscritto anche per conto della Sig.ra \*omissis\*, previa sua autorizzazione; ha confermato inoltre di essere residente presso l'immobile pignorato, ove viene ospitato il fine settimana.

Dall'accesso agli atti eseguito in data 04.06.2025 presso l'ufficio Anagrafe - Stato Civile del Comune di Tortoreto, risulta quanto segue:

- Sig. \*omissis\*: risulta iscritto all'indirizzo VIA MURACCHE I N. 23/A - Interno: 1 Comune TORTORETO (TE);
- Sig.ra \*omissis\*: risulta iscritta all'indirizzo VIA PARATINE N. 19 - Interno: 2, Comune \*OMISSIS\* (NA).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

La cantina risulta libera da contratti di locazione.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2005 al 21/04/2010	*omissis* con sede in *omissis*, *omissis* (NA), Legale Rappresentante Sig. *omissis*, nato a *omissis* (NA) il *omissis*. Codice Fiscale/P.IVA: *omissis*	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	18/05/2005	26785	8054
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo (TE)	09/06/2005	9072	5346
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova (TE)	07/06/2005	2517	1T
Dal 21/04/2010	Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *OMISSIS* - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*, Sig. *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *OMISSIS* - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*. Codice Fiscale/P.IVA: *OMISSIS*	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giannella Eugenio	21/04/2010	12916	43407
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo (TE)	28/04/2010	6874	3938
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo (TE)	28/04/2010	931	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla società "\*omissis\*", l'area sulla quale insiste l'intero fabbricato, cui i cespiti oggetto di pignoramento risultano parte costituente, è pervenuta da \*omissis\*, nato a Tortoreto (TE) il \*omissis\*, in virtù di atto di compravendita per Notaio \*omissis\* del 18.05.2005, rep. 26785/8054, registrato a Giulianova il 07.06.2005 al n.2517 e trascritto a Teramo il 09.06.2005 ai nn. 9072/5346.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo (TE) il 28/04/2010

Reg. gen. 6875 - Reg. part. 1846

Quota: 1/1

Importo: € 166.000,00

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*, \*omissis\*

Capitale: € 83.000,00

Spese: € 83.000,00

Percentuale interessi: 2,10 %

Rogante: Notaio Eugenio Giannella

Data: 21/04/2010

N° repertorio: 43408

N° raccolta: 12917

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025

Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5667

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*, \*omissis\*

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 21/04/2010

Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. Part. 5830 del 17/11/2006.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025

Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5667

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*, \*omissis\*

Formalità a carico dell'acquirente

*Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 21/04/2010

Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. Part. 5830 del 17/11/2006.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, approvato con DCC n.52 del 30.12.2019, in "zona B", "sottozona B1.b.-insediamenti intensivi frontemare o collinari (art.46 NTA)"; il fabbricato principale risulta inoltre ricadente all'interno della perimetrazione "ARPE n.23: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive".

Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di

Tortoreto (TE):

Art. 46: SottoZona "B1" - Insediamento intensivo:

1. La zona comprende le aree totalmente e densamente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone consolidate e sostanzialmente sature, a prevalente destinazione residenziale, che costituiscono la formazione originaria dei tessuti urbani e richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguata al fabbisogno dell'insediamento.

2. Le opere si attuano attraverso intervento diretto mediante le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione di destinazione d'uso.

3. Nelle Zone B1 è ammesso il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.

4. Per ogni lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti e di nuova previsione dovrà essere prevista la recinzione dello stesso, secondo i criteri ed indirizzi della disciplina edilizia. Per le aree libere non edificate è fatto obbligo al proprietario di tenerle pulite da vegetazioni spontanee ed incontrollate e depositi di materiale di qualsiasi genere.

5. Per le zone in edificate, anche costituite da proprietà diverse, aventi caratteri omogenei e superficie maggiore di 1 ettaro, ai sensi del precedente art. 30, l'attuazione delle previsioni insediative è subordinata alla definizione di un progetto unitario preventivo (comparto, piano di lottizzazione, ecc.) con l'indicazione delle aree destinate a strade e a spazi pubblici, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 5 delle presenti N.T.A. da cedere gratuitamente al Comune; tale intervento può essere attuato anche dall'Amministrazione Comunale e, nel caso di inerzia della stessa, da parte dei privati proprietari.

6. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni con demolizione degli edifici esistenti o loro riarticolazione funzionale poste lungo le strade principali di Tortoreto Lido e precisamente: via Trieste, via Carducci, via Oberdan, piazza Matteotti, via Giovanni XXIII° nel tratto tra via L. da Vinci e via Carducci, via L. da Vinci nel tratto tra la ferrovia ed il mare, via Archimede nel tratto tra via L. da Vinci e via Carducci, via D'Annunzio nel tratto tra la ferrovia ed il mare, il piano terra deve essere destinato ad attività commerciali - direzionali e servizi, tranne nei casi in cui siano previste non più di n° 4 unità immobiliari ad uso residenziale.

7. In base alla loro localizzazione ed alle specifiche relazioni ambientali le zone "B1" si articolano a loro volta nelle sottozone:



- "B1.a. Insediamenti intensivi ordinari";
- "B1.b. Insediamenti intensivi frontemare o collinari".



Nelle SottoZone "B1.b - Insediamenti intensivi fronte mare o collinari", che riguardano la fascia fronte mare di larghezza ml. 25,00 e l'ambito collinare, come graficizzato nella tavola C1 - Sistema Ambientale e Sistema Insediativo, assicurate le opere di urbanizzazione primaria e l'accessibilità dei lotti è possibile procedere con intervento diretto alla costruzione di edifici, recupero, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti o loro ampliamento, applicando i seguenti indici e parametri:



- *Superficie minima lotto Sf 400 mq;*
- *Indice di fabbricabilità fondiario Uf 0,7 mq/mq;*
- *Rapporto di copertura Rc 0,35 mq/mq;*
- *Altezza massima edifici Hf 10,50 ml;*
- *Numero dei piani fuori terra Nf 3;*
- *Distanza dai confini Dc H/2 con minimo di ml. 5,00;*
- *Distanza dalle strade Ds Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968.*



L'area su cui insiste il fabbricato è assoggettata ai vincoli di cui al D.lgs 22.01.2004 n.42 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tortoreto, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti concessioni edilizie:

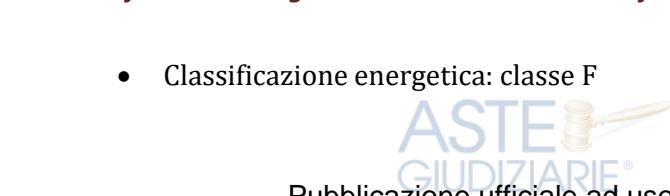
- *Permesso di Costruire n.34/06 del 31.03.2006;*
- *Permesso di Costruire n.130/2007 del 25.09.2007;*
- *Denuncia di Inizio Attività prot. 26470 del 29.11.2007;*
- *S.C.I.A. in sanatoria 135/2021 - prot. n. 21363 del 13.07.2021.*



Risulta inoltre presente il certificato di agibilità n.38/08, rilasciato il 21.09.2010 - prot. n. 23081/10.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Classificazione energetica: classe F



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta conforme all'ultimo titolo assentito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I, 23/A, PIANO 1S**

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e viene posto in vendita con la comunione proquota di quanto comune ai sensi degli art. 1117 e seguenti del codice civile, con tutti gli obblighi, usi, divieti, ripartizioni millesimali, parti comuni contenuti e previsti nel vigente regolamento di condominio ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà e di uso degli enti comuni che nell'elaborato planimetrico catastale risultano individuati.

Il condominio "\*OMISSIONIS\*", di cui l'unità immobiliare residenziale e il fondaco sono parti costituenti, è amministrato dal \*omissis\*.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore risulta quanto segue:

Spese condominiali: Canone medio mensile riferito ad entrambi i beni: € 50,00

### Millesimi di proprietà:

Appartamento sito al terra, distinto al foglio 26, p.lla 3136, sub 27:

*TABELLA "A" - MILLESIMI PROPR. GEN. : 67,89/1000;*

*TABELLA "B" - MILLESIMI SCALE: 33,94/1000.*

Locale fondaco/cantina al piano 1S, distinto al foglio 26, p.lla 3136, sub. 10:

*TABELLA "A" - MILLESIMI PROPR. GEN. : 0,77/1000;*

*TABELLA "B" - MILLESIMI SCALE: 0,72/1000;*

*TABELLA "C" - MILLESIMI ASCENSORE: 0,79/1000;*

*TABELLA "D" - MILLESIMI CANTINATO: 26,88/1000.*

Situazione contabile (comune ad entrambi i beni):

- quota per appartamento sub. 27 per l'anno in corso e l'anno precedente: € 849,26;

- quota per il fondaco/cantina sub. 10 per l'anno in corso e l'anno precedente: € 37,38.

Si specifica che le spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Muracche I - 23/A, interno 1, piano T. I beni oggetto di stima, di proprietà per quota 1/2 del sig. \*omissis\* e per quota 1/2 e della sig.ra \*omissis\*, comprendono un appartamento posto al piano terra (BENE 1) e un piccolo locale fondaco posto al piano seminterrato (BENE 2), parti costituenti di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale composto da n.3 piani fuori terra, sottotetto e piano seminterrato, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Muracche I n.23/A. L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, approvato con DCC n.52 del 30.12.2019, in "zona B", "sottozona B1.b.-insediamenti intensivi frontemare o collinari (art.46 NTA)"; il fabbricato principale risulta inoltre ricadente all'interno della perimetrazione "ARPE n.23: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive". L'intero stabile comprende n.14 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre a garage e locali cantinati ubicati al piano interrato. L'appartamento è distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 Particella 3136 Subalterno 27. L'abitazione è costituita da soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto, un bagno, oltre ad un balcone a livello e corte esclusiva sui fronti sud-est. L'intero stabile si presenta in buone condizioni generali, circondato da area verde esclusiva adeguatamente recintata, con ingresso condominiale ubicato in Via Muracche I. L'accessibilità risulta buona: il complesso residenziale può essere raggiunto con autoveicolo direttamente dalla strada Statale Adriatica SS16. L'immobile è ubicato in posizione semi-periferica in zona caratterizzata da un tessuto edilizio di recente realizzazione, composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3136, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 3136, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 87.000,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tortoreto (TE) - Via Muracche I, 23/A, piano 1S  
Trattasi di piccolo locale cantina posto al piano seminterrato, pertinenza dell'abitazione principale. Il piano seminterrato, all'interno del quale è ubicato il locale fondaco, è raggiungibile direttamente tramite scala interna e ascensore condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3136, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2;  
Valore di stima del bene: € 720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Tortoreto (TE) - Via Muracche I - 23/A, interno 1, piano T	72,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 87.000,00	100,00%	€ 87.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Tortoreto (TE) - Via Muracche I, 23/A, piano 1S	3,00 mq	240 €/mq	€ 720,00	100,00%	€ 720,00
Valore di stima:					€ 87.720,00

Valore di stima: € 87.720,00

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, 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. Per la stima del valore finale delle quote e dei diritti in vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso proposte di vendita di agenzie addette, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure esecutive, esiti di vendite giudiziarie recenti, quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	10,00	%
Spese condominiali insolute	886,64	€

Valore finale di stima: € 69.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Roseto degli Abruzzi, li 19/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marcelli Stefano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Muracche I - 23/A, interno 1, piano T.

I beni oggetto di stima, di proprietà per quota 1/2 del sig. \*omissis\* e per quota 1/2 e della sig.ra \*omissis\*, comprendono un appartamento posto al piano terra e un piccolo locale fondaco posto al piano seminterrato, parti costituenti di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale composto da n.3 piani fuori terra, sottotetto e piano seminterrato, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Muracche I n.23/A. L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, approvato con DCC n.52 del 30.12.2019, in "zona B", "sottozona B1.b.-insediamenti intensivi frontemare o collinari (art.46 NTA)"; il fabbricato principale risulta inoltre ricadente all'interno della perimetrazione "ARPE n.23: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive". L'intero stabile comprende n.14 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre a garage e locali cantinati ubicati al piano interrato. L'appartamento è distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 Particella 3136 Subalterno 27, mentre il locale fondaco è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 26 Particella 3136 Subalterno 10. L'abitazione è costituita da soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto, un bagno, oltre ad un balcone a livello e corte esclusiva sui fronti sud-est. Il piano seminterrato, all'interno del quale è ubicato il locale fondaco, è raggiungibile direttamente tramite scala interna e ascensore condominiale. L'intero stabile si presenta in buone condizioni generali, circondato da area verde esclusiva adeguatamente recintata, con ingresso condominiale ubicato in Via Muracche I. L'accessibilità risulta buona: il complesso residenziale può essere raggiunto con autoveicolo direttamente dalla strada Statale Adriatica SS16. L'immobile è ubicato in posizione semi-periferica in zona caratterizzata da un tessuto edilizio di recente realizzazione, composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3136, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 3136, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tortoreto (TE) - Via Muracche I, 23/A, piano 1S

Trattasi di piccolo locale cantina posto al piano seminterrato, pertinenza dell'abitazione principale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3136, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2.

**Prezzo base d'asta: € 69.200,00**

# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2025 R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.200,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Muracche I - 23/A, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3136, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 3136, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	72,50 mq
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Si segnala presenza di contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo in favore della signora *OMISSIS* stipulato in data 24.02.2023 e registrato in data 27.02.2023 al n. *omissis* presso l'Ufficio Territoriale di *omissis* I dell'Agenzia delle Entrate.</p> <p>Il richiamato contratto di locazione è stato stipulato con data certa anteriore a quella dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 03.04.2025 dal creditore chirografario *omissis*.</p> <p>Nel suddetto contratto il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis*, in qualità di locatori, concedono alla sig.ra *OMISSIS* nata a *omissis*, residente in *omissis* in qualità di conduttore, concedevano in locazione "porzione di unità immobiliare parzialmente arredata di cucina, compreso forno e frigo-mobile soggiorno-armadio con 2 ante in camera matrimoniale sita in Tortoreto (TE) Via Muracche I n°23/A e più precisamente appartamento composto da 4 vani + acc. posto al piano rialzato con annesso giardino catastalmente identificato al foglio 26 particella 3136 sub 27 codice comune L.307 CAT. A/2, € 351.19, classe energetica: F".</p> <p>Il canone annuo di locazione convenuto è pari a € 4.800,00 (Quattromilaottocento/00) oltre oneri condominiali a carico del conduttore pari ad € 50,00 (Cinquanta/00) mensili.</p> <p>Durante il primo accesso presso gli immobili pignorati, eseguito in data 20.06.2025, il Sig. *omissis* ha dichiarato che il sopracitato contratto di locazione è stato da lui sottoscritto anche per conto della Sig.ra *omissis*, previa sua autorizzazione; ha confermato inoltre di essere residente presso l'immobile pignorato, ove viene ospitato il fine settimana.</p> <p>Dall'accesso agli atti eseguito in data 04.06.2025 presso l'ufficio Anagrafe - Stato Civile del Comune di Tortoreto, risulta quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sig. *omissis*: risulta iscritto all'indirizzo VIA MURACCHE I N. 23 /A - Interno: 1 Comune TORTORETO (TE);</li> <li>• Sig.ra *omissis*: risulta iscritta all'indirizzo VIA PARATINE N. 19 - Interno: 2, Comune *OMISSIS* (NA).</li> </ul>		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di ammaloramento delle tamponature o presenza di umidità capillare o di risalita. Gli infissi e le chiusure oscuranti non presentano segni di degrado; non si rilevano rigonfiamenti nella pavimentazione esistente ne distacchi o sfaldamenti negli intonaci interni. Le finiture, sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria. Gli spazi comuni esterni risultano ben curati e tenuti sia nelle parti a verde sia in quelle pavimentate. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata.		
<b>Descrizione:</b>	I beni oggetto di stima, di proprietà per quota 1/2 del sig. *omissis* e per quota 1/2 della sig.ra *omissis* per quota 1/2, comprendono un appartamento posto al piano terra (BENE N.1) e un piccolo locale fondaco		

	<p>posto al piano seminterrato (BENE N.2), parti costituenti di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale composto da n.3 piani fuori terra, sottotetto e piano seminterrato, ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), via Muracche I n.23/A. L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, approvato con DCC n.52 del 30.12.2019, in "zona B", "sottozona B1.b.-insediamenti intensivi frontemare o collinari (art.46 NTA)"; il fabbricato principale risulta inoltre ricadente all'interno della perimetrazione "ARPE n.23: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive". L'intero stabile comprende n.14 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre a garage e locali cantinati ubicati al piano interrato. L'appartamento è distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 Particella 3136 Subalterno 27. L'abitazione è costituita da soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto, un bagno, oltre ad un balcone a livello e corte esclusiva sui fronti sud-est. L'intero stabile si presenta in buone condizioni generali, circondato da area verde esclusiva adeguatamente recintata con ingresso condominiale ubicato in Via Muracche I. L'accessibilità risulta buona: il complesso residenziale può essere raggiunto con autoveicolo direttamente dalla strada Statale Adriatica SS16. L'immobile è ubicato in posizione semi-periferica in zona caratterizzata da un tessuto edilizio di recente realizzazione, composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Muracche I, 23/A, piano 1S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3136, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Locale cantina posto al piano seminterrato. Il piano seminterrato, all'interno del quale è ubicato il locale fondaco, è raggiungibile direttamente tramite scala interna e ascensore condominiale.		
<b>Stato di occupazione:</b>	La cantina risulta libera da contratti di locazione.		
<b>Stato conservativo:</b>	Buono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



- ✓ ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE VENTENNALI;
- ✓ ALLEGATO N.2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;
- ✓ ALLEGATO N.3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- ✓ ALLEGATO N.4 - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO;
- ✓ ALLEGATO N.5 - ELABORATI GRAFICI;
- ✓ ALLEGATO N.6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;
- ✓ ALLEGATO N.7 - CONTRATTO LOCAZIONE;
- ✓ ALLEGATO N.8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ✓ ALLEGATO N.9 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;
- ✓ ALLEGATO N.10 - ELABORATO PERITALE (privacy);
- ✓ ALLEGATO N.11 - ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI;
- ✓ ALLEGATO N.12 - SCHEDA RIEPILOGATIVA.

# ASTE GIUDIZIARIE

---

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA MURACCHE I - 23/A,  
INTERNO 1, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo (TE) il 28/04/2010

Reg. gen. 6875 - Reg. part. 1846

Quota: 1/1

Importo: € 166.000,00

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*, \*omissis\*

Capitale: € 83.000,00

Spese: € 83.000,00

Percentuale interessi: 2,10 %

Rogante: Notaio Eugenio Giannella

Data: 21/04/2010

N° repertorio: 43408

N° raccolta: 12917

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025

Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5667

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*, \*omissis\*

Formalità a carico dell'acquirente

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 21/04/2010

Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. Part. 5830 del 17/11/2006.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025

Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5667

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*, \*omissis\*

Formalità a carico dell'acquirente

*Annotationi a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 21/04/2010

Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

A favore di \*omissis\*

Contro \*omissis\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. Part. 5830 del 17/11/2006.

