

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Fallimenti e  
ASTE



## SOMMARIO

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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  |
| Stato conservativo.....                                                                    | 6  |
| Parti Comuni.....                                                                          | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                   | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                               | 6  |
| Stato di occupazione.....                                                                  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Vomano n.14, 64014 ..... | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                                                | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                             | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                                                | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                                                  | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                        | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                              | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                               | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                   | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.....                            | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.042,38</b> .....                                | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                               | 15 |



## INCARICO

---

All'udienza del 10/02/2026, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2026 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 Martinsicuro (TE) - via Vomano n.14, 64014

## DESCRIZIONE

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta la piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, edificato su n.5 piani fuori terra e costituito complessivamente da n.15 abitazioni oltre locali accessori, adibiti a posti auto e autorimesse, posti al piano terra.

Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto risulta composto da un'abitazione, pari a circa mq.122 lordi, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni, oltre tre balconi esposti rispettivamente a nord, sud ed est, nonché un box auto al piano terra.

Il lotto in esame ricade nella zona centrale e urbana del Comune di Martinsicuro, posto nella parte nord della località, in un'area prevalentemente residenziale e composta nelle vicinanze da qualsiasi genere di servizio del tipo primario e secondario, oltre che posta a poche centinaia di metri (circa 600mt) dalla spiaggia della riviera adriatica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Vomano n.14, 64014

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

All'interno del fascicolo telematico risulta giacente la seguente documentazione:

- Atto di precetto del 03/09/2025 notificato in data 03/09/2025;
- Atto di pignoramento del 17/11/2025 notificato in data 20/11/2025;
- Istanza di vendita del 12/01/2026;
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare del 07/01/2026 r.p.58;
- Certificazione notarile del 22/01/2026 a firma Dott. Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il compendio immobiliare adibito a civile abitazione (sub.19) risulta confinare in giro con:

- vano scala condominiale o aventi causa;
- via Vomano a mezzo distacchi esterni o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

Il compendio immobiliare adibito a box auto (sub.3) risulta confinare in giro con:

- parti e spazi condominiali o aventi causa;
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa (come riportato sull'atto di acquisto);
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                            | 104,00 mq        | 122,00 mq        | 1            | 122,00 mq                | 272,00 m | 3     |
| Balcone scoperto                      | 42,00 mq         | 47,00 mq         | 0,25         | 11,75 mq                 | 0,00 m   | 3     |
| Box                                   | 15,00 mq         | 18,00 mq         | 0,20         | 3,60 mq                  | 2,25 m   | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 137,35 mq                |          |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %        |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 137,35 mq                |          |       |

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre



1996, n° 662 – Allegato C”;

- Codice delle Valutazioni Immobiliari “Tecnoborsa”.

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell’Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>22/04/1983</b> al <b>09/07/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 1447, Sub. 3, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 17 mq<br>Superficie catastale 18 mq<br>Rendita € 43,90<br>Piano T     |
| Dal <b>22/04/1983</b> al <b>09/07/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 1447, Sub. 19, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 8 vani<br>Superficie catastale 132 mq<br>Rendita € 599,09<br>Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli 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 |
|                         | 6      | 1447  | 19   | 1                   | A2        | 3      | 8 vani      | 132 mq               | 599,09 € | 3     |          |
|                         | 6      | 1447  | 3    | 1                   | C6        | 1      | 17 mq       | 18 mq                | 43,9 €   | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale di riferimento.

In particolare, sulla scheda grafica catastale risulta raffigurato un divisorio tra il locale pranzo e la cucina; inoltre, sempre dalla planimetria, all'interno del locale cucina non risulta rappresenta la finestra invece presente sul posto.

Dette difformità dovranno essere sanate, sia catastalmente che urbanisticamente se necessario, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese.



## STATO CONSERVATIVO

---

Seppur risultano presenti tracce di umidità dovute a pregresse infiltrazioni provenienti dai sovrastanti locali, il lotto in esame nel suo insieme si presenta in discreto stato manutentivo e conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dal vigente regolamento di condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare di cui alla seguente relazione tecnica, è posto ai piani terra e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, realizzato nel suo insieme con struttura portante in c.a. e laterizi, su complessivi cinque piani fuori terra.

L'intero fabbricato, realizzato negli anni '80, risulta essere stato oggetto di ristrutturazione nel 2024 per quanto riguarda le facciate esterne e la copertura.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, adibita a civile abitazione, della superficie complessiva commerciale pari a circa mq.134 ivi compresi i balconi, la stessa risulta invece essere stata oggetto di ristrutturazione nel 1998, i cui lavori hanno riguardato la sostituzione degli infissi e il rifacimento di parte della pavimentazione interna.

Nello specifico la stessa, costituita da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni, oltre tre balconi esposti rispettivamente a nord, sud ed est, nonché un box auto al piano terra, risulta rifinita con materiale di discreta qualità così come di seguito descritto:

l'ingresso principale dell'abitazione è costituito da portoncino del tipo blindato, posto al piano terzo del fabbricato e raggiungibile tramite vano scala condominiale non dotato di ascensore;

pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura;

pavimentazione zona giorno realizzata in marmo, zona giorno del tipo finto parquet e servizi igienici, tutti completi di sanitari del tipo non sospesi, box doccia e vasca, rifiniti in ceramica;

gli infissi interni del tipo a battente realizzati in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio/doppi vetri e completi di avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia, posta all'esterno sul balcone.

I balconi risultano pavimentati in gress, parapetti in parte muratura e parte ancora da rifinire, molto probabilmente in alluminio, in quanto oggetto delle lavorazioni effettuate nel 2024 e ancora da completare.

All'interno dell'abitazione è altresì presente l'impianto di condizionamento, con uno split posto nel soggiorno e uno split nella camera da letto e relative macchine esterne.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA VOMANO N.14, 64014

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Così come riscontrato in fase di sopralluogo, effettuato in data 24 giugno unitamente al Custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta occupato, senza titolo, dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ha dichiarato di occupare l'immobile già dal 2013 in virtù di contratto di comodato. Detto contratto non è stato fornito dall'occupante. Il tutto come da verbale di sopralluogo già depositato telematicamente e sottoscritto dai presenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/02/1985 al 03/02/1995 | **** Omissis **** | Vendita                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                          | 08/02/1995 | 39208         |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                          |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                          |            |               |             |
|                              |                   |                          |            |               |             |
| Dal 03/02/1995 al 20/11/2003 | **** Omissis **** | Decreto di trasferimento |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                          | 03/02/1995 | 239           |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                          |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                          |            |               |             |
|                              |                   |                          |            |               |             |
| Dal 20/11/2003 al 08/01/2010 | **** Omissis **** | Compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                          | 20/11/2003 | 27159         |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |



|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal <b>08/01/2010</b> al<br><b>08/06/2012</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                   |                      | 08/01/2010  | 164659               |                    |
|                                               |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal <b>08/06/2012</b>                         | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |                   |                      | 08/06/2012  | 458                  |                    |
|                                               |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |                   |                      | 04/07/2012  | 9793                 | 7274               |
|                                               |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                               |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |
|                                               |                   |                      |             |                      |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data odierna non vi risultano ulteriori atti successivi la data del pignoramento del 07/01/2026  
r.p.58



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 13/01/2010  
Reg. gen. 485 - Reg. part. 95  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 07/01/2026  
Reg. gen. 83 - Reg. part. 58  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Martinsicuro, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base al vigente piano regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. - Zona B1 - Zone residenziali di completamento - ART. 23 N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate presso il Comune di Martinsicuro, settore edilizia privata, e sulla base di quanto fornito dallo stesso Ente in data 07/07/2026 (richiesta del 22/06/2026 prot.20353), risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il bene oggetto della presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n.909 del 29/01/1981 (costruzione edificio civile abitazione);
- Concessione edilizia n.909/A del 03/11/1981 (Variante alla c.e. n.909/81);
- Concessione edilizia n.909/B del 13/08/1982 (Variante alla c.e. n.909/81 e alla c.e. n.909/A);
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 23/03/1983;
- D.I.A. del 28/07/1998 prot. n.13171 e fine lavori del 30/03/2000 prot.5394 (opere di manutenzione straordinaria quali sostituzione infissi e rifacimento pavimento);



-CILA prot. n.0041405 del 28/12/2024 e prot. n.0005956 del 23/02/2025 (interventi di manutenzione straordinaria su facciate esterne e copertura).

Non vi risultano agli atti ulteriori titoli edilizi per l'immobile in esame.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria allegata alla Concessione edilizia in variante n.909/B del 13/08/1982.

In particolare, le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, riguardano la demolizione di un tramezzo, presente sulla tavola grafica del titolo di riferimento, raffigurato tra il locale pranzo e la cucina; inoltre, sul balcone della zona giorno, lato est, risulta essere installata una armadiatura scorrevole ad ogni modo removibile.

Dette difformità o eventuali se presenti, potranno e dovranno essere sanate, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gestito dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in persona dell'Amministratore dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sulla scorta della richiesta avanzata dal sottoscritto scrivente, la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha comunicato che per l'esercizio ordinario 2026/2027 l'importo da corrispondere è pari ad € 4.361,48. Ad ogni modo saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario oneri pregressi non saldati e riguardante esclusivamente l'anno in corso di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente, il tutto come disposto per legge.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Vomano n.14, 64014

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, edificato su n.5 piani fuori terra e costituito complessivamente da n.15 abitazioni oltre locali accessori, adibiti a posti auto e autorimesse, posti al piano terra. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto risulta composto da un'abitazione, pari a circa mq.122 lordi, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni, oltre tre balconi esposti rispettivamente a nord, sud ed est, nonché un box auto al piano terra. Il lotto in esame ricade nella zona centrale e urbana del Comune di Martinsicuro, posto nella parte nord della località, in un'area prevalentemente residenziale e composta nelle vicinanze da qualsiasi genere di servizio del tipo primario e secondario, oltre che posta a poche centinaia di metri (circa 600mt) dalla spiaggia della riviera adriatica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1447, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1447, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6Valore di stima del bene: € 157.952,50

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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 quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile,



caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni civili che, per la zona del comune di Martinsicuro (zona OMI C2 - fascia semicentrale) ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 1.000,00,00/mq lordo ed un massimo di € 1.500,00/mq lordo per abitazioni di tipo civili.

| Identificativo corpo                                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Martinsicuro (TE) -<br>via Vomano n.14,<br>64014 | 137,35 mq                | 1.150,00 €/mq   | € 157.952,50       | 100,00%          | € 157.952,50 |
| Valore di stima:                                                                       |                          |                 |                    |                  | € 157.952,50 |

Valore di stima: € 157.950,50

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                        | Valore | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione edilizia/urbanistica, mercato immobiliare e contesto in cui ricade l'immobile | 24,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 120.042,38**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 121.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 24% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



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.

Teramo, li 23/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Villanova Armando

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Comparabili



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Vomano n.14, 64014  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta la piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, edificato su n.5 piani fuori terra e costituito complessivamente da n.15 abitazioni oltre locali accessori, adibiti a posti auto e autorimesse, posti al piano terra. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto risulta composto da un'abitazione, pari a circa mq.122 lordi, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni, oltre tre balconi esposti rispettivamente a nord, sud ed est, nonché un box auto al piano terra. Il lotto in esame ricade nella zona centrale e urbana del Comune di Martinsicuro, posto nella parte nord della località, in un area prevalentemente residenziale e composta nelle vicinanze da qualsiasi genere di servizio del tipo primario e secondario, oltre che posta a poche centinaia di metri (circa 600mt) dalla spiaggia della riviera adriatica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1447, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1447, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Martinsicuro, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base al vigente piano regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Zona B1 - Zone residenziali di completamento - ART. 23 N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 120.042,38**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2026 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.042,38**

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Martinsicuro (TE) - via Vomano n.14, 64014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Diritto reale:                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota      |           |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1447, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1447, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 137,35 mq |
| Stato conservativo:                        | Seppur risultano presenti tracce di umidità dovute a pregresse infiltrazioni provenienti dai sovrastanti locali, il lotto in esame nel suo insieme si presenta in discreto stato manutentivo e conservativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Descrizione:                               | Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta la piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, edificato su n.5 piani fuori terra e costituito complessivamente da n.15 abitazioni oltre locali accessori, adibiti a posti auto e autorimesse, posti al piano terra. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto risulta composto da un'abitazione, pari a circa mq.122 lordi, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni, oltre tre balconi esposti rispettivamente a nord, sud ed est, nonché un box auto al piano terra. Il lotto in esame ricade nella zona centrale e urbana del Comune di Martinsicuro, posto nella parte nord della località, in un area prevalentemente residenziale e composta nelle vicinanze da qualsiasi genere di servizio del tipo primario e secondario, oltre che posta a poche centinaia di metri (circa 600mt) dalla spiaggia della riviera adriatica. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 13/01/2010  
Reg. gen. 485 - Reg. part. 95  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 07/01/2026  
Reg. gen. 83 - Reg. part. 58  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

