

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Cesare Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2025 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa.....                                                      | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto 1.....                                                       | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                    | 4  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                 | 5  |
| Patti.....                                                         | 5  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Parti Comuni .....                                                 | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione .....                                         | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 13 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2025 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....             | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |



## INCARICO

---

All'udienza del 03/02/2026, il sottoscritto Ing. Di Cesare Alessia, con studio in Via Tommaso Bruno Stoppa, 10 - 64100 - Teramo (TE), email ing.adc2021@gmail.com, PEC alessia.dicesare@ingte.it, Tel. 3475109794, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2026 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 Cesare Battisti, 31, edificio 1, scala A, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.8889708, 13.9167584)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento posto al piano secondo all'interno di un condominio di più ampia consistenza. L'immobile oggetto di relazione è composto da: ingresso sala, cucina, disimpegno, due camere, un bagno. Completa un balcone perimetrale a livello e una cantina al piano terra. All'immobile è assegnato un posto auto esterno individuato al Foglio 6 particella 1925 di consistenza di 10 mq ente urbano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Cesare Battisti, 31, edificio 1, scala A, interno 6, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'immobile confina a giro da Nord: sub. interno altra ditta; affaccio esterno; affaccio esterno; sub interno altra ditta.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 62,00 mq         | 63,00 mq         | 1            | 63,00 mq                 | 2,70 m  | 2     |
| Balcone scoperto                      | 27,00 mq         | 27,00 mq         | 0,40         | 10,80 mq                 | 3,00 m  | 2     |
| Cantina                               | 2,20 mq          | 3,00 mq          | 0,20         | 0,60 mq                  | 3,00 m  | 0     |
| Posto auto scoperto                   | 10,00 mq         | 10,00 mq         | 0,35         | 3,50 mq                  | 0,00 m  | 0     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 77,90 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 77,90 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alle consistenze di proprietà è anche assegnato come pertinenza un posto auto esterno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/12/1985 al 27/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 1925<br>Categoria EU, Cons. 10<br>Rendita € 0,00 |



|                              |                   |                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano 0                                                                                                                                                |
| Dal 30/12/1985 al 27/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 1802, Sub. 8<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 66 mq<br>Piano 2                     |
| Dal 27/05/2005 al 23/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 1925<br>Categoria EU, Cons. 10<br>Rendita € 0,00<br>Piano 0                                                  |
| Dal 27/05/2005 al 23/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 1802, Sub. 8<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 66 mq<br>Rendita € 278,89<br>Piano 2 |

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      | 1802  | 8    | 1                   | A2        | 2      | 4,5         | 66 mq                | 278,89 € | 2     |          |
|                         | 6      | 1925  |      |                     | EU        |        | 10          | 10 mq                | 0 €      | 0     |          |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La particella individuata al NCT 1925 del foglio 6, è associata al posto auto esterno scoperto assegnato all'immobile principale

PRECISAZIONI

----

PATTI

----



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento gode, così come nello stato di fatto attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale, ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo 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

---

L'immobile è posto al piano 2 di un fabbricato di maggiore consistenza di nuova costruzione, ubicato in via Cesare Battisti 31/A a Martinsicuro (TE) inserito in un complesso residenziale di nuova realizzazione. L'accesso dell'edificio è postoso di una traversa alla via principale ed in particolare all'unità abitativa oggetto di perizia. Il fabbricato è provvisto di ascensore sebbene non sia attualmente funzionante. L'immobile, adibito a civile abitazione, è rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi dotati di doppi vetri e porte tamburate; un bagno; è presente un terrazzo perimetrale. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato a gas-metano. Completa la proprietà una cantina al piano terra. All'immobile è assegnato un posto auto esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 30/03/2029
- Rilascio: 30/03/2029



Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/05/2005 al 23/05/2026 | **** Omissis **** | compravendita                                           |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio De Felice Flavia                                 | 27/05/2005 | 14665         | 4008        |
|                              |                   | Trascrizione                                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo | 04/06/2005 | 8838          | 5210        |
|                              |                   | Registrazione                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                         |            |               |             |

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 23/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE** derivante da MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 28/05/2025  
Reg. gen. 9028 - Reg. part. 1092



Quota: 1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Di Felice Flavia  
Data: 27/05/2005  
N° repertorio: 14666  
N° raccolta: 4009  
Note: Formalità di riferimento Iscrizione n. 1776 del 2005

### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI-Compravendita**  
Trascritto a San Benedetto del Tronto (AP) il 27/05/2005  
Reg. gen. 14665 - Reg. part. 4008  
Quota: 1  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a TERAMO il 30/10/2025  
Reg. gen. 19548 - Reg. part. 14395  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Generalmente, i costi analitici per la cancellazione/restrizione dei gravami sono pari a:

- ipoteche volontarie: € 35,00 (tassa ipotecaria);
- ipoteche giudiziali/legali/amministrative: € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 200,00 minimo (imposta ipotecaria). L'imposta ipotecaria è variabile (con un minimo di €200,00) e può essere correttamente determinata solo dopo la vendita degli immobili (sul minore tra il valore di iscrizione ipotecaria totale ed il prezzo di aggiudicazione, nella misura dello 0,50% e, tenuto conto anche di eventuali restrizioni dei beni annotati);
- pignoramento immobiliare: € 294,00 (fisso - € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo ed € 200,00 di imposta ipotecaria).

Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura. Le ispezioni ipotecarie sono riportate negli allegati.

Elenco formalità allegate alla relazione



## NORMATIVA URBANISTICA

---

DESTINAZIONE URBANISTICA - (n.6 destinazioni)

FOGLIO: 6 - PARTICELLA: 1802

STRUMENTO: P.R.G. - Piano Regolatore Generale

ZONA: B1 - Art. 23 N.T.A.

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zone residenziali di completamento B1

Consulta N.T.A.

STRUMENTO: P.R.P. - Piano Regionale Paesistico

ZONA: D - Tutela e valorizzazione

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

(Fonte dati: Tavola 11 A-B-C Piano Regolatore Generale Comune di Martinsicuro)

STRUMENTO: P.C.C.A. - Classificazione acustica

ZONA: IV - Classe IV

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

STRUMENTO: P.T.C.P. - Sistema insediativo

ZONA: B.2 - Art. 18 P.T.C.P.

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Sistema Insediativo

Insediamenti recenti consolidati

STRUMENTO: MS - Microzonazione Sismica

ZONA: 2001 - Zone Stabili suscettibili di amplificazioni locali

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona 2001

STRUMENTO: MS - Microzonazione Sismica

ZONA: ZA\_LQ\_2 - Zone di attenzione per instabilità

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Da ricerche effettuate presso il Comune di Martinsicuro al settore edilizia privato accesso agli atti presso gli ufficio comunali, nonché in riferimento alla documentazione pervenuta a mezzo mail dallo stesso Ente risultano agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di realizzazione e/o varianti relativi all'immobile sito in via Cesare Battisiti corpo "A":

- Licenza per esecuzione edili del 21/10/1977;
- Variante 5/79 concessione 651/A del 20/01/1981;
- certificato di agibilità del 31/03/1981;



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Attualmente non sono stati resi disponibili le contabilità relative all'appartamento.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Cesare Battisti, 31, edificio 1, scala A, interno 6, piano 2

Trattasi di appartamento posto al piano secondo all'interno di un condominio di più ampia consistenza. L'immobile oggetto di relazione è composto da: ingresso sala, cucina, disimpegno, due camere, un bagno. Completa un balcone perimetrale a livello e una cantina al piano terra. All'immobile è assegnato un posto auto esterno individuato al Foglio 6 particella 1925 di consistenza di 10 mq ente urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1925, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 105.165,00

Per la determinazione del valore commerciale e 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  
<https://www.immobiliare.it/annunci/120239870/>  
<https://www.immobiliare.it/annunci/126653201/>  
<https://www.immobiliare.it/annunci/128692152/>
- proposte di vendita di agenzia immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

| Identificativo corpo                                                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Martinsicuro (TE) - via<br>Cesare Battisti, 31,<br>edificio 1, scala A,<br>interno 6, piano 2 | 77,90 mq                 | 1.350,00 €/mq   | € 105.165,00       | 100,00%          | € 105.165,00 |
| Valore di stima:                                                                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 105.165,00 |

Valore di stima: € 105.165,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Stato di occupazione    | 20,00  | %    |
| Altro                   | 2,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

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.

Un parametro che ha inciso notevolmente sul valore finale di stima è la presenza dell'occupante nell'appartamento. Questo valore è influenzato dalla durata residua del contratto di locazione e dal canone pattuito.



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 09/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Cesare Alessia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 23/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Urbanistica (Aggiornamento al 18/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 11 foto (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie e consistenze (Aggiornamento al 28/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 01/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Canone (Aggiornamento al 23/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato residenza (Aggiornamento al 23/05/2026)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Cesare Battisti, 31, edificio 1, scala A, interno 6, piano 2

Trattasi di appartamento posto al piano secondo all'interno di un condominio di più ampia consistenza. L'immobile oggetto di relazione è composto da: ingresso sala, cucina, disimpegno, due camere, un bagno. Completa un balcone perimetrale a livello e una cantina al piano terra. All'immobile è assegnato un posto auto esterno individuato al Foglio 6 particella 1925 di consistenza di 10 mq ente urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1925, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA - (n.6 destinazioni) FOGLIO: 6 - PARTICELLA: 1802 STRUMENTO: P.R.G. - Piano Regolatore Generale ZONA: B1 - Art. 23 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zone residenziali di completamento B1 Consulta N.T.A. STRUMENTO: P.R.P. - Piano Regionale Paesistico ZONA: D - Tutela e valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario (Fonte dati: Tavola 11 A-B-C Piano Regolatore Generale Comune di Martinsicuro) STRUMENTO: P.C.C.A. - Classificazione acustica ZONA: IV - Classe IV TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% STRUMENTO: P.T.C.P. - Sistema insediativo ZONA: B.2 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Sistema Insediativo Insediamenti recenti consolidati STRUMENTO: MS - Microzonazione Sismica ZONA: 2001 - Zone Stabili suscettibili di amplificazione locali TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona 2001 STRUMENTO: MS - Microzonazione Sismica ZONA: ZA\_LQ\_2 - Zone di attenzione per instabilità TIPO: Poligonale RICADE: 100,0%

**Prezzo base d'asta: € 82.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Martinsicuro (TE) - via Cesare Battisti, 31, edificio 1, scala A, interno 6, piano 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1802, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 1925, Categoria EU                                                                                                                                                                                                                                                                              | Superficie | 77,90 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Descrizione:                               | Trattasi di appartamento posto al piano secondo all'interno di un condominio di più ampia consistenza. L'immobile oggetto di relazione è composto da: ingresso sala, cucina, disimpegno, due camere, un bagno. Completa un balcone perimetrale a livello e una cantina al piano terra. All'immobile è assegnato un posto auto esterno individuato al Foglio 6 particella 1925 di consistenza di 10 mq ente urbano. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 28/05/2025  
Reg. gen. 9028 - Reg. part. 1092  
Quota: 1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Di Felice Flavia  
Data: 27/05/2005  
N° repertorio: 14666  
N° raccolta: 4009  
Note: Formalità di riferimento Iscrizione n. 1776 del 2005
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a TERAMO il 30/10/2025  
Reg. gen. 19548 - Reg. part. 14395  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

