All. 10 - Copia elaborato peritale versione privacy

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** **Omissis** *****

contro

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** **Omissis** *****

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Descrizione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 8
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 8
Lotto 1 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 10
Precisazioni 10
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Lotto 2 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Titolarità 16
Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 18
Precisazioni 18

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Patti 18
Stato conservativo 18
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 22
Vincoli od oneri condominiali 22
Lotto 3 23
Completezza documentazione ex art. 567 23
Titolarità 23
Confini 23
Consistenza 24
Cronistoria Dati Catastali 24
Dati Catastali 24
Precisazioni 25
Patti 25
Stato conservativo 25
Parti Comuni 25
Servitù, censo, livello, usi civici 25
Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Stato di occupazione 26
Provenienze Ventennali 26
Formalità pregiudizievoli 28
Normativa urbanistica 28
Regolarità edilizia 28
Vincoli od oneri condominiali 29
Lotto 4 29
Completezza documentazione ex art. 567 29
Titolarità 29
Confini 30
Consistenza 30
Cronistoria Dati Catastali 30
Dati Catastali 31
Precisazioni 31

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Patti 31
Stato conservativo 31
Parti Comuni 31
Servitù, censo, livello, usi civici 31
Caratteristiche costruttive prevalenti 31
Stato di occupazione 32
Provenienze Ventennali 32
Formalità pregiudizievoli 34
Normativa urbanistica 35
Regolarità edilizia 35
Lotto 5 35
Completezza documentazione ex art. 567 35
Titolarità 36
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 37
Confini 38
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 38
Consistenza 38
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 38
Cronistoria Dati Catastali 39
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 39
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 40
Dati Catastali 42
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 42
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 42
Precisazioni 42
Patti 43
Stato conservativo 43
Parti Comuni 43
Servitù, censo, livello, usi civici 43
Caratteristiche costruttive prevalenti 43
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 43
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 43

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Stato di occupazione ... 44
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 44
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio ... 44
Provenienze Ventennali ... 44
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 44
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio ... 46
Formalità pregiudizievoli ... 48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 48
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio ... 49
Normativa urbanistica ... 50
Regolarità edilizia ... 50
Vincoli od oneri condominiali ... 50
Stima / Formazione lotti ... 51
Lotto 1 ... 51
Lotto 2 ... 52
Lotto 3 ... 53
Lotto 4 ... 54
Lotto 5 ... 56
Riepilogo bando d'asta ... 59
Lotto 1 ... 59
Lotto 2 ... 60
Lotto 3 ... 61
Lotto 4 ... 62
Lotto 5 ... 62
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2026 del R.G.E. ... 64
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 21.500,00 ... 64
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00 ... 64
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00 ... 64
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00 ... 65
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00 ... 65
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 67
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 67
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 67
Bene N° 3 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 68
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni ... 68

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni 68

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio 69

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

INCARICO

In data 16/03/2026, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2026 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) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Appartamento in corso di ristrutturazione della consistenza di mq. 136,18 circa, al piano primo di un fabbricato condominiale, sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Lastrico solare della consistenza di circa mq. 509,70, posto al piano secondo ed ultimo di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Locale ad uso garage della consistenza di circa mq. 38,30, al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Area urbana della consistenza di 2.580 mq., sita alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Porzione di area urbana della consistenza di 417 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Porzione di area urbana della consistenza di 40 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:
- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 14/01/2026;
- istanza di vendita depositata in data 12/02/2026;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 09/03/2026;
- relazione notarile depositata in data 12/03/2026.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato a **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina con altra proprietà di cui al sub. 52, corridoio d'accesso di cui al sub.20, spazio ad uso comune a tre lati, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	108,10 mq	123,30 mq	1,00	123,30 mq	3,00 m	1
Terrazzo	18,75 mq	19,65 mq	0,30	5,89 mq	3,00 m	1
Terrazzo	20,85 mq	23,30 mq	0,30	6,99 mq	3,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**136,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**136,18 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Trattasi di appartamento in corso di ristrutturazione, ma con lavori edili attualmente sospesi.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/2017** al **11/12/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 12 Categoria F4 Piano 1
Dal **11/12/2017** al **03/05/2018**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 26 Categoria F4 Piano 1
Dal **03/05/2018** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 31 Categoria F4 Piano 1
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 31 Categoria F4 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1541	31		F4					1	

Corrispondenza catastale

In base alla visura catastale l'unità immobiliare risulta censita come "Unità immobiliare in corso di definizione" con la categoria catastale F/4. La categoria catastale attuale è da considerarsi transitoria, in quanto priva di rendita catastale, in attesa dell'accatastamento definitivo.

La presente unità immobiliare consiste in un appartamento al piano primo in corso di ristrutturazione.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie e visure catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione con lavori edili attualmente sospesi.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento in corso di ristrutturazione al primo piano, facente parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo piano e tamponature in laterizio. Il bene risulta in fase di ristrutturazione, con lavori edili attualmente sospesi, i muri divisori interni sono stati realizzati solo in parte, come anche gli impianti tecnologici; i pavimenti, i rivestimenti e le finiture non sono ancora stati realizzati. Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è dotato sia di un corpo scala, sia di un vano ascensore, che collegano tutti i livelli ed è situato alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in una zona della frazione posta ad est della Strada Statale n. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri di distanza dal mare, a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale, dotata di servizi ed infrastrutture.
In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:
- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:
- tipologia: l'appartamento di civile abitazione al piano terzo, ha esposizione prevalente su tre lati (sud, est e ovest);
- livello di finitura: da definire in quanto il bene immobile è in corso di ristrutturazione;
- stato di conservazione: in corso di ristrutturazione;
- accessibilità: nel complesso buona, all'appartamento al piano primo si accede mediante spazio condominiale

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

ad uso comune, sia mediante la scala, sia mediante ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta libero da persone, ma non da cose. Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione (con lavori edili attualmente sospesi), all'interno sono presenti alcuni materiali ed attrezzature edili.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/02/1984 al 19/12/1984</td><td rowspan="8">**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>28/02/1984</td><td>90652</td><td>16438</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>08/03/1984</td><td>2688</td><td>2111</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 19/12/1984 al 29/11/2000</td><td rowspan="8">**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Regolarizzazione di società di fatto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>19/12/1984</td><td>154513</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>11/01/1985</td><td>388</td><td>255</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 29/11/2000 al</td><td>**** Omissis ****,</td><td colspan="4">Trasformazione di società</td></tr>
</table>

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

<table>
<tr><td>09/02/2017</td><td>proprietà 1/1</td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>**** Omissis ****</td><td>29/11/2000</td><td>99494</td><td>25590</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>09/02/2001</td><td>1626</td><td>1085</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 09/02/2017 al 22/12/2021</td><td>**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Rettifica a trasformazione di società</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>**** Omissis ****</td><td>09/02/2017</td><td>130670</td><td>42405</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>15/02/2017</td><td>1724</td><td>1180</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 22/12/2021 al 04/06/2026</td><td>**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1</td><td colspan="4">Trasferimento immobiliare a favore di terzo</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>**** Omissis ****</td><td>22/12/2021</td><td>1893</td><td>1346</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>23/12/2021</td><td>19823</td><td>14808</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale:
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, vengono di seguito indicati:
- Iscrizione del 16/04/2019 Reg. gen. 5837 Reg. part. 772: importo per spese di cancellazione pari al 2% del valore di aggiudicazione del bene;
- Trascrizione del 09/03/2026 Reg. gen. 3577 Reg. part. 2676: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
- Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
- Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
- Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
- Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
- Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
- Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
- Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
- Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
-Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 27/07/2018 Prot. 21779 per "accorpamento di due unità immobiliari e realizzazione di opere murarie e finiture interne, modifica di aperture esterne mantenendo inalterata la sagoma" (Sub. 30 e 31);
- Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è oggetto di opere di ristrutturazione, con lavori edili attualmente sospesi. Lo stato dei luoghi attuale presenta delle differenze rispetto agli elaborati grafici

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

dell'ultimo titolo abilitativo edilizio assentito e, ad oggi, essendo decorso il termine di validità del titolo, al fine della regolarizzazione dello stato attuale si rende necessaria una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, da presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:
- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 14/01/2026;
- istanza di vendita depositata in data 12/02/2026;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 09/03/2026;
- relazione notarile depositata in data 12/03/2026.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato a **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina con corridoio d'accesso di cui al sub. 21 e spazio ad uso comune a più lati, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	503,70 mq	509,70 mq	1	509,70 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**509,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**509,70 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/2021** al **02/07/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 48 Categoria F4 Piano 2
Dal **02/07/2021** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 48 Categoria F4 Piano 2
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****,usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 48 Categoria F4 Piano 2

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1541	48		F4					2	

Corrispondenza catastale

In base alla visura catastale l'unità immobiliare risulta censita come "Unità immobiliare in corso di definizione" con la categoria catastale F/4. La categoria catastale attuale è da considerarsi transitoria, in quanto priva di rendita catastale, in attesa dell'accatastamento definitivo.

Si precisa che la presente unità immobiliare consiste in un lastrico solare al secondo ed ultimo piano del fabbricato.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie e visure catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi nel complesso discreto.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto consiste in un lastrico solare, accessibile mediante vano scala e spazio ad uso comune, pavimentato in cemento con soprastante guaina impermeabilizzante e delimitato perimetralmente da parapetti in cemento. Il lastrico solare è posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale situato alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in una zona posta ad est della Strada Statale n. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri di distanza dal mare, a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale, dotata di servizi ed infrastrutture.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/02/1984** al **19/12/1984**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/02/1984	90652	16438
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	08/03/1984	2688	2111
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/1984** al **29/11/2000**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Regolarizzazione di società di fatto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	19/12/1984	154513	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	11/01/1985	388	255
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/11/2000** al **09/02/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	29/11/2000	99494	25590
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	09/02/2001	1626	1085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/02/2017** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Rettifica a trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	09/02/2017	130670	42405
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	15/02/2017	1724	1180
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	**Trasferimento immobiliare a favore di terzo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	22/12/2021	19823	1346
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	23/12/2021	19823	14808

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		(già Conservatoria dei Registri immobiliari)			
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, vengono di seguito indicati:
- Trascrizione del 09/03/2026 Reg. gen. 3577 Reg. part. 2676: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
- Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
- Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
- Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
- Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
- Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
- Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
- Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
- Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
-Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
- Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

In base al Piano di Lottizzazione approvato il numero massimo dei piani consentito è n. 1 oltre il piano terra o rialzato, pertanto non è possibile la sopraelevazione del fabbricato attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:
- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 14/01/2026;
- istanza di vendita depositata in data 12/02/2026;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 09/03/2026;
- relazione notarile depositata in data 12/03/2026.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato a **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina con spazio ad uso comune di cui al sub.21 e altra proprietà di cui ai sub. nn. 41, 61 e 67, salvo se altri e/o variati.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	35,50 mq	38,30 mq	1	38,30 mq	3,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**38,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**38,30 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/2021** al **02/07/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 42 Categoria F4 Piano S1
Dal **02/07/2021** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 42 Categoria F4 Piano S1
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 42 Categoria F4 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1541	42		F4					S1	

Corrispondenza catastale

In base alla visura catastale l'unità immobiliare risulta censita come "Unità immobiliare in corso di definizione" con la categoria catastale F/4. La categoria catastale attuale è da considerarsi transitoria, in quanto priva di rendita catastale, in attesa dell'accatastamento definitivo.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

La presente unità immobiliare consiste in un locale accessorio al piano primo sottostrada utilizzato come garage.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie e visure catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi nel complesso buono, in sede di sopralluogo è stato constatato che l'impianto elettrico risulta privo di corpi illuminanti.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale ad uso garage posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale, sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE). All'unità immobiliare si accede sia mediante accesso carrabile dall'area esterna condominiale, sia, internamente all'edificio, mediante uno spazio ad uso comune dal vano scala condominiale con ascensore che collega tutti i livelli del fabbricato. Le caratteristiche di finitura del bene immobile sono le seguenti: pareti dell'immobile rifinite con intonaco e tinteggiatura, pavimentazione in gres, porta d'accesso carrabile di tipo basculante in metallo. Il garage risulta dotato del solo impianto elettrico, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento, poichè attualmente privo di corpi illuminanti. Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in una zona posta ad est della Strada Statale n. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri di distanza dal mare, a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale, dotata di servizi ed infrastrutture.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato e dai comproprietari, sul bene sono presenti vari oggetti, materiali edili ed elementi d'arredo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/02/1984** al **19/12/1984**	**** Omissis **** proprietà 1/1 -	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/02/1984	90652	16438
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	08/03/1984	2688	2111
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/1984** al **29/11/2000**	**** Omissis **** proprietà 1/1	**Regolarizzazione di società di fatto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	19/12/1984	154513	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	11/01/1985	388	255
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/11/2000** al **09/02/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	29/11/2000	99494	25590
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di	09/02/2001	1626	1085

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/02/2017** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Rettifica a trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	09/02/2017	130670	42405
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	15/02/2017	1724	1180
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	**Trasferimento immobiliare a favore di terzo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	22/12/2021	1893	1346
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	23/12/2021	19823	14808
		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 risulta attualmente invariata.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, vengono di seguito indicati:
- Trascrizione del 09/03/2026 Reg. gen. 3577 Reg. part. 2676: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
- Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
- Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
- Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
- Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
- Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
- Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
- Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
- Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
-Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
- Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:
- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 14/01/2026;
- istanza di vendita depositata in data 12/02/2026;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 09/03/2026;
- relazione notarile depositata in data 12/03/2026.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato a **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'area urbana confina a giro con Via G.Di Vittorio, Via G.Amendola, Via G. Don Minzoni, spazio ad uso comune di cui al sub. 21, altra proprietà di cui ai sub. nn. 46, 50, 68, 44 e 43, stessa proprietà di cui al sub.18, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	2580,00 mq	2580,00 mq	1	2580,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**2580,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2580,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/2017** al **02/03/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 2580 mq. Piano T
Dal **02/03/2017** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 2580 mq. Piano T
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 19

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

	Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	Categoria F1, Cons. 2580 mq. Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1541	19		F1			2580 mq		T	

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie e visure catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi, nel complesso, sufficiente.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile consiste in un'area urbana dell'estensione pari a mq. 2.580, in parte pavimentata con conglomerato bituminoso, in parte tenuta a verde, delimitata perimetralmente mediante recinzione.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

L'immobile è situato alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE) in Via Don Minzoni, in una zona posta ad est della Strada Statale n. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri di distanza dal mare, a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale, dotata di servizi ed infrastrutture.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai comproprietari. Sull'area, delimitata perimetralmente da recinzione, sono presenti alcuni materiali e attrezzature edili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/02/1984** al **19/12/1984**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/02/1984	90652	16438
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	08/03/1984	2688	2111
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/1984** al **29/11/2000**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Regolarizzazione di società di fatto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	19/12/1984	15413	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	11/01/1985	388	255
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/11/2000** al **09/02/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		**** Omissis ****	29/11/2000	99494	25590
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	09/02/2001	1626	1085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/02/2017** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Rettifica a trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	09/02/2017	130670	42405
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	15/02/2017	1724	1180
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/12/2021** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	**Trasferimento immobiliare a favore di terzo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	22/12/2021	1893	1346
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	23/12/2021	19823	14808
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € **** Omissis ****
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, vengono di seguito indicati:
- Iscrizione del 16/04/2019 Reg. gen. 5837 Reg. part. 772: importo per spese di cancellazione pari al 2% del valore di aggiudicazione del bene;
- Trascrizione del 09/03/2026 Reg. gen. 3577 Reg. part. 2676: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita, si è constatato che, sebbene sulla particella non siano presenti fabbricati, la capacità edificatoria dell'area è stata utilizzata, in base al Piano di Lottizzazione approvato, per la realizzazione del fabbricato realizzato sulla stessa particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Martinsicuro al fg. 27 con il mappale n. 1541.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:
- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 14/01/2026;
- istanza di vendita depositata in data 12/02/2026;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 09/03/2026;
- relazione notarile depositata in data 12/03/2026.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 5/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato a **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 11/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Usufrutto 5/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 10/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 5/25)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 5/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato a **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Usufrutto 5/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 10/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/25)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Nato/a a **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 5/25)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

CONFINI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Il bene confina a giro con Via G. Di Vittorio, stessa proprietà sub.19, altra proprietà di cui al sub. 43, spazio ad uso comune di cui al sub. 21, altra proprietà di cui al sub. 47, altra proprietà p.lla 1750, stessa proprietà di cui al sub. 5, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Il bene confina a giro con Via G. Di Vittorio, stessa proprietà sub.18, altra proprietà p.lla 1750, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	417,00 mq	417,00 mq	1	417,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**417,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**417,00 mq**		

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (già tettoia)	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**40,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**40,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il presente bene immobile attualmente consiste in una porzione dell'area di corte esterna del fabbricato e non più in una tettoia, come risulta dalla documentazione catastale acquisita. In sede di sopralluogo è stato riscontrato, inoltre, che la conformazione planimetrica del bene è differente rispetto a

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

quella riportata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/2017** al **02/03/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 Piano T
Dal **02/03/2017** al **19/07/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 mq Piano T
Dal **19/07/2021** al **24/11/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 24/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 mq Piano T
Dal **24/11/2021** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 23/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 mq Piano T
Dal **22/12/2021** al **25/02/2022**	**** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 13/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 Piano T
Dal **25/02/2022** al **06/07/2022**	**** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis **** proprietà 12/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 mq Piano T
Dal **06/07/2022** al **15/05/2023**	**** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 11/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18 Categoria F1, Cons. 417 mq. Piano T
Dal **15/05/2023** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, proprietà 11/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

	di separazione dei beni; **** Omissis **** 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25	Categoria F1, Cons. 417 Piano T

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/06/1997** al **01/12/2003**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **01/12/2003** al **16/02/2011**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **16/02/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 24/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **09/11/2015** al **09/12/2015**	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **09/12/2015** al **09/02/2017**	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **09/02/2017** al **19/07/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **19/07/2021** al **24/11/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 24/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		Rendita € 49,58 Piano T
Dal **24/11/2021** al **22/12/2021**	**** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 23/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **22/12/2021** al **25/02/2022**	**** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 13/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **25/02/2022** al **06/07/2022**	**** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis **** proprietà 12/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **06/07/2022** al **15/05/2023**	**** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 11/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal **15/05/2023** al **04/06/2026**	**** Omissis ****, proprietà 11/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis **** 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 40 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 49,58 Piano T

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1541	18		F1		417			T	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è constatato che la presente unità immobiliare consiste in una porzione dell'area esterna condominiale in parte occupata da una piscina attualmente non utilizzata.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1541	5	1	C7	U	40 mq	40 mq	49,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la presente unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro come tettoia, mentre, in sede di sopralluogo, è stato constatato che la tettoia di fatto non è più esistente e il bene immobile consiste in parte dell'area esterna condominiale.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie e visure catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dei beni è da ritenersi, nel complesso, discreto.

PARTI COMUNI

I beni immobili in procedura fanno parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Il presente bene immobile consiste in una porzione di area esterna, ad uso comune tra i condomini del fabbricato condominiale, occupata in parte da una piscina interrata attualmente non utilizzata. L'area risulta in parte pavimentata in gres e per una porzione tenuta a verde ed è delimitata sui lati sud ed ovest mediante recinzione. Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in una zona posta ad est della Strada Statale n. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri di distanza dal mare, a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale, dotata di servizi ed infrastrutture.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Il presente bene immobile consiste in una porzione di area esterna, sull'angolo sud-est della particella n. 1541, nelle vicinanze della piscina, ad uso comune tra i condomini del fabbricato condominiale. L'area, pavimentata in gres, risulta sui lati sud ed est delimitata perimetralmente mediante recinzione. A seguito di sopralluogo, si è constatato che la tettoia riportata nella documentazione catastale acquisita, oggi di fatto non è più esistente e la conformazione planimetrica dell'immobile non è conforme con quella riportata nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa. Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in una zona posta ad est della Strada Statale n. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri di distanza dal mare, a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale, dotata di servizi ed infrastrutture.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Il bene immobile consiste in una porzione di area esterna ad uso condominiale, sulla quale è situata una piscina attualmente non utilizzata.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Il bene immobile consiste in una parte di area esterna pavimentata, ad uso condominiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 28/02/1984 al 19/12/1984</td><td rowspan="11">**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>28/02/1984</td><td>90652</td><td>16438</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>08/03/1984</td><td>2688</td><td>2111</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 19/12/1984 al 29/11/2000</td><td rowspan="11">**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Regolarizzazione di società di fatto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>19/12/1984</td><td>15413</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>11/01/1985</td><td>388</td><td>255</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 29/11/2000 al 09/02/2017</td><td rowspan="11">**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Trasformazione di società</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>29/11/2000</td><td>99494</td><td>25590</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>09/02/2001</td><td>1626</td><td>1085</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 09/02/2017 al 22/12/2021</td><td rowspan="11">**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Rettifica a trasformazione di società</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>09/02/2017</td><td>130670</td><td>42405</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>15/02/2017</td><td>1724</td><td>1180</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 22/12/2021 al 04/06/2026</td><td rowspan="11">**** Omissis ****, proprietà 11/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****,</td><td colspan="4">Trasferimento immobiliare a favore di terzo</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>22/12/2021</td><td>1893</td><td>1346</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>23/12/2021</td><td>19823</td><td>14808</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

	proprietà 1/25				

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/02/1984** al **19/12/1984**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****, proprietà 1/1	28/02/1984	90652	16438
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	08/03/1984	2688	2111
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/1984** al **29/11/2000**	**** Omissis ****, proprietà 1/1	**Regolarizzazione di società di fatto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****, proprietà 1/1	19/12/1984	154513	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	11/01/1985	388	255
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

<table>
<tr><td>Dal 29/11/2000 al 09/02/2017</td><td>**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Trasformazione di società</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td>29/11/2000</td><td>99494</td><td>25590</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>09/02/2001</td><td>1626</td><td>1085</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 09/02/2017 al 22/12/2021</td><td>**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td colspan="4">Rettifica a trasformazione di società</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td>09/02/2017</td><td>130670</td><td>42405</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>15/02/2017</td><td>1724</td><td>1180</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 22/12/2021 al 04/06/2026</td><td>**** Omissis ****, proprietà 11/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà 1/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, usufrutto 5/25 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nuda proprietà 10/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25; **** Omissis ****, proprietà 1/25</td><td colspan="4">Trasferimento immobiliare a favore di terzo</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>**** Omissis ****, proprietà 1/1</td><td>22/12/2021</td><td>1893</td><td>1346</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)</td><td>23/12/2021</td><td>19823</td><td>14808</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo:
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: €
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/5
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, vengono di seguito indicati:
- Iscrizione del 16/04/2019 Reg. gen. 5837 Reg. part. 772: importo per spese di cancellazione pari al 2% del valore di aggiudicazione del bene;
- Trascrizione del 09/03/2026 Reg. gen. 3577 Reg. part. 2676: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: €
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/5
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, vengono di seguito indicati:
- Iscrizione del 16/04/2019 Reg. gen. 5837 Reg. part. 772: importo per spese di cancellazione pari al 2% del

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

valore di aggiudicazione del bene;
- Trascrizione del 09/03/2026 Reg. gen. 3577 Reg. part. 2676: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
- Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
- Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
- Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
-Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 27/07/2018 Prot. 21779 per "accorpamento di due unità immobiliari e realizzazione di opere murarie e finiture interne, modifica di aperture esterne mantenendo inalterata la sagoma";
- permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, l'ubicazione, la destinazione d'uso e le caratteristiche dei beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di n. 5 (cinque) lotti di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Appartamento in corso di ristrutturazione della consistenza di mq. 136,18 circa, al piano primo di un fabbricato condominiale, sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 31, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 26.810,44
  Trattandosi di un appartamento in fase di ristrutturazione (con lavori attualmente sospesi), ai fini valutativi, è stato applicato il metodo per Stato di Avanzamento Lavori, constatando che ad oggi è stato realizzato circa il 50% delle opere previste. Considerando che il prezzo di mercato di appartamenti di civile abitazione di nuova costruzione nella zona, si aggira intorno ad €1.700/mq. - €1.800/mq., applicando il valore medio di €1.750/mq., per la percentuale di opere finora realizzate pari al 50% circa, si ottiene un valore commerciale del bene pari ad €875,00/mq.
  Poichè i diritti reali pignorati sul bene consistono nella quota pari ad 1/2 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra il debitore esecutato e il proprio coniuge, con diritto di accrescimento (come acquistato con atto pubblico in data 22/12/2021 a rogito Notaio Dott. **** Omissis **** Rep. n. 1893 Racc. n. 1346), il valore dell'usufrutto viene calcolato considerando l'età del coniuge più giovane, nel caso in oggetto in base all'età della moglie del debitore esecutato. Tenuto conto che la moglie del debitore esecutato ha attualmente un'età pari a 67 anni, applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali per l'anno 2026, il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore della piena proprietà. A tal riguardo, sul valore complessivo stimato dell'immobile, la quota da porre in vendita è pari ad 1/2 del 45% di tale valore (valore della piena proprietà decurtato del valore del diritto pari ad 1/2 dell'usufrutto). La percentuale di quota da porre in vendita del bene è pari al 22,5% della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni	136,18 mq	875,00 €/mq	€ 119.157,50	22,50%	€ 26.810,44
				Valore di stima:	€ 26.810,44

Valore di stima: € 26.810,44

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	€
Variazione mercato	5,00	€

Valore finale di stima: **€ 21.500,00**

Il valore dei diritti reali pari ad 1/2 dell'usufrutto sul bene immobile è determinato in € 21.500,00 (Euro ventunomilacinquecento/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, degli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, dello stato d'uso e di manutenzione del bene, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Lastrico solare della consistenza di circa mq. 509,70, posto al piano secondo ed ultimo di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 48, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 22.936,50
  Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo sintetico comparativo. 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 quello in esame, tenendo presenti: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la regolarità edilizia, catastale ed urbanistica, la consistenza del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona. Poichè i diritti reali pignorati sul bene consistono nella quota pari ad 1/2 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra il debitore esecutato e il proprio coniuge, con diritto di accrescimento (come acquistato con atto pubblico in data 22/12/2021 a rogito Notaio **** Omissis **** Rep. n. 1893 Racc. n. 1346), il valore dell'usufrutto viene calcolato considerando l'età del coniuge più giovane, nel caso in oggetto in base all'età della moglie del debitore esecutato. Tenuto conto che la moglie del debitore esecutato ha attualmente un'età pari a 67 anni, applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali per l'anno 2026, il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore della piena proprietà. A tal riguardo, sul valore complessivo stimato dell'immobile, la quota da porre in vendita è pari ad 1/2 del 45% di tale valore (valore della piena proprietà decurtato del valore del diritto pari ad 1/2 dell'usufrutto). La percentuale di quota da porre in vendita del bene è pari al 22,5% della piena proprietà.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni	509,70 mq	200,00 €/mq	€ 101.940,00	22,50%	€ 22.936,50
				Valore di stima:	€ 22.936,50

Valore di stima: € 22.936,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 17.000,00**

Il valore dei diritti reali pari ad 1/2 dell'usufrutto sul bene immobile è determinato in € 17.000,00 (Euro diciassettemila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione del bene, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Locale ad uso garage della consistenza di circa mq. 38,30, al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 42, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 5.170,50
  Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo sintetico comparativo. 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 quello in esame, tenendo presenti: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la regolarità edilizia, catastale ed urbanistica, la consistenza del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona. Poichè i diritti reali pignorati sul bene consistono nella quota pari ad 1/2 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra il debitore esecutato e il proprio coniuge, con diritto di accrescimento (come acquistato con atto pubblico in data 22/12/2021 a rogito Notaio **** Omissis **** Rep. n. 1893 Racc. n.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

1346), il valore dell'usufrutto viene calcolato considerando l'età del coniuge più giovane, nel caso in oggetto in base all'età della moglie del debitore esecutato. Tenuto conto che la moglie del debitore esecutato ha attualmente un'età pari a 67 anni, applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali per l'anno 2026, il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore della piena proprietà. A tal riguardo, sul valore complessivo stimato dell'immobile, la quota da porre in vendita è pari ad 1/2 del 45% di tale valore (valore della piena proprietà decurtato del valore del diritto pari ad 1/2 dell'usufrutto). La percentuale di quota da porre in vendita del bene è pari al 22,5% della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni	38,30 mq	600,00 €/mq	€ 22.980,00	22,50%	€ 5.170,50
				Valore di stima:	€ 5.170,50

Valore di stima: € 5.170,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

Il valore dei diritti reali pari ad 1/2 dell'usufrutto sul bene immobile è determinato in € 4.000,00 (Euro quattromila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione del bene, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Area urbana della consistenza di 2.580 mq., sita alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 19, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 17.415,00
Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo sintetico comparativo. 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 quello in esame, tenendo presenti: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la regolarità edilizia, catastale ed urbanistica, la consistenza del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona. Poichè i diritti reali pignorati sul bene consistono nella quota pari ad 1/2 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra il debitore esecutato e il proprio coniuge, con diritto di accrescimento (come acquistato con atto pubblico in data 22/12/2021 a rogito Notaio **** Omissis **** Rep. n. 1893 Racc. n. 1346), il valore dell'usufrutto viene calcolato considerando l'età del coniuge più giovane, nel caso in oggetto in base all'età della moglie del debitore esecutato. Tenuto conto che la moglie del debitore esecutato ha attualmente un'età pari a 67 anni, applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali per l'anno 2026, il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore della piena proprietà. A tal riguardo, sul valore complessivo stimato dell'immobile, la quota da porre in vendita è pari ad 1/2 del 45% di tale valore (valore della piena proprietà decurtato del valore del diritto pari ad 1/2 dell'usufrutto). La percentuale di quota da porre in vendita del bene è pari al 22,5% della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni	2580,00 mq	30,00 €/mq	€ 77.400,00	22,50%	€ 17.415,00
				Valore di stima:	€ 17.415,00

Valore di stima: € 17.415,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 13.000,00**

Il valore dei diritti reali pari ad 1/5 dell'usufrutto sul bene immobile è determinato in € 13.000,00 (Euro tredicimila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

del bene, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Porzione di area urbana della consistenza di 417 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (5/25)
  Valore di stima del bene: € 9.382,50
  Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo sintetico comparativo. 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 quello in esame, tenendo presenti: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la regolarità edilizia, catastale ed urbanistica, la consistenza del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona. Poichè i diritti reali pignorati sul bene consistono nella quota pari ad 1/5 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra il debitore esecutato e il proprio coniuge, con diritto di accrescimento (come acquistato con atto pubblico in data 22/12/2021 a rogito Notaio **** Omissis **** Rep. n. 1893 Racc. n. 1346), il valore dell'usufrutto viene calcolato considerando l'età del coniuge più giovane, nel caso in oggetto in base all'età della moglie del debitore esecutato. Tenuto conto che la moglie del debitore esecutato ha attualmente un'età pari a 67 anni, applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali per l'anno 2026, il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore della piena proprietà. A tal riguardo, sul valore complessivo stimato dell'immobile, la quota da porre in vendita è pari ad 1/5 del 45% di tale valore (valore della piena proprietà decurtato del valore del diritto pari ad 1/5 dell'usufrutto). La percentuale di quota da porre in vendita del bene è pari al 9% della piena proprietà.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio
  Porzione di area urbana della consistenza di 40 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (5/25)
  Valore di stima del bene: € 540,00
  Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo sintetico comparativo. 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 quello in esame, tenendo presenti: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la regolarità edilizia, catastale ed urbanistica, la consistenza del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona. Poichè i diritti reali pignorati sul bene consistono nella quota pari ad 1/5 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, tra il debitore esecutato e il proprio coniuge, con diritto di accrescimento (come acquistato con atto pubblico in data 22/12/2021 a rogito Notaio **** Omissis **** Rep. n. 1893 Racc. n. 1346), il valore dell'usufrutto viene calcolato considerando l'età del coniuge più giovane, nel caso in oggetto in base all'età della moglie del debitore esecutato. Tenuto conto che la moglie del debitore esecutato ha attualmente un'età pari a 67 anni, applicando i coefficienti delle tabelle ministeriali per l'anno 2026, il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore della piena proprietà. A tal riguardo, sul valore complessivo stimato dell'immobile, la quota da porre in vendita è pari ad 1/5 del 45% di tale valore (valore della piena proprietà decurtato del valore del diritto pari ad 1/5 dell'usufrutto). La percentuale di quota da porre in vendita del bene è pari al 9% della piena proprietà.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni	417,00 mq	250,00 €/mq	€ 104.250,00	9,00%	€ 9.382,50
Bene N° 6 - Area urbana Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio	40,00 mq	150,00 €/mq	€ 6.000,00	9,00%	€ 540,00
				Valore di stima:	€ 9.922,50

Valore di stima: € 9.922,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 7.000,00**

Il valore dei diritti reali pari ad 1/5 dell'usufrutto sul bene immobile è determinato in € 7.000,00 (Euro settemila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, degli oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale, dello stato d'uso e di manutenzione del bene, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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.

Sant'Omero, li 08/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato
- ✓ N° 6 - Copia regolamento di condominio
- ✓ N° 7 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 10 - Copia elaborato peritale versione privacy

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Appartamento in corso di ristrutturazione della consistenza di mq. 136,18 circa, al piano primo di un fabbricato condominiale, sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 31, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

  In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
  - Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
  - Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
  - Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
  - Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
  - Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
  - Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
  - Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
  - Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
  -Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 27/07/2018 Prot. 21779 per "accorpamento di due unità immobiliari e realizzazione di opere murarie e finiture interne, modifica di aperture esterne mantenendo inalterata la sagoma" (Sub. 30 e 31);
  - Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

  Destinazione urbanistica: La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità".

  In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Lo stato dei luoghi attuale presenta delle differenze rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo edilizio assentito e, ad oggi, essendo decorso il termine di validità del titolo, al fine della regolarizzazione dello stato attuale si rende necessaria una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, da presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Prezzo base d'asta: **€ 21.500,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Lastrico solare della consistenza di circa mq. 509,70, posto al piano secondo ed ultimo di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 48, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

  In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
  - Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
  - Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
  - Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
  - Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
  - Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
  - Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
  - Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
  - Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
  -Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 27/07/2018 Prot. 21779 per "accorpamento di due unità immobiliari e realizzazione di opere murarie e finiture interne, modifica di aperture esterne mantenendo inalterata la sagoma" (Sub. 30 e 31);
  - Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

  Destinazione urbanistica: La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

Prezzo base d'asta: **€ 17.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Locale ad uso garage della consistenza di circa mq. 38,30, al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 42, Categoria F4

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
  In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il bene immobile fa parte di un fabbricato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
  - Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
  - Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
  - Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
  - Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
  - Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
  - Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
  - Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
  - Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
  -Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 27/07/2018 Prot. 21779 per "accorpamento di due unità immobiliari e realizzazione di opere murarie e finiture interne, modifica di aperture esterne mantenendo inalterata la sagoma" (Sub. 30 e 31);
  - Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

  Destinazione urbanistica: La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Area urbana della consistenza di 2.580 mq., sita alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 19, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

Prezzo base d'asta: **€ 13.000,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni
  Porzione di area urbana della consistenza di 417 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (5/25)

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio
  Porzione di area urbana della consistenza di 40 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (5/25)

  In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Martinsicuro, il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni immobili, è stato realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - Concessione Edilizia n. 1334 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 8 agosto 1984;
  - Concessione Edilizia n. 1334/A rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 2 maggio 1985;
  - Concessione Edilizia n. 1334/B rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 15 ottobre 1985 (recinzione);
  - Concessione Edilizia n. 1134/C rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 12 maggio 1986;
  - Concessione Edilizia n. 1334/R rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 30 novembre 1987;
  - Concessione Edilizia n. 1134/D rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 25 novembre 1989;
  - Concessione Edilizia n. 1334/E rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13 maggio 1992;
  - Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 26 luglio 2011;
  - Permesso di Costruire n. 60, pratica edilizia n. 58/2011 rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 14 novembre 2012 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente;
  -Permesso di Costruire n. 60-R-V, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

data 7 giugno 2018 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 27/07/2018 Prot. 21779 per "accorpamento di due unità immobiliari e realizzazione di opere murarie e finiture interne, modifica di aperture esterne mantenendo inalterata la sagoma" (Sub. 30 e 31);
- Permesso di costruire n. 60-R-V/20, pratica edilizia n. 58/2012 rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 20 febbraio 2020 per "rinnovo e variante permesso di costruire n. 60/2012 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di fabbricato esistente e realizzazione piscina".

Destinazione urbanistica: La particella di cui fanno parte i beni immobili pignorati rientra in un'area ricompresa nel Piano di Lottizzazione approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche dell'Aquila e dal Comune di Martinsicuro, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/1971, registrata a Nereto (TE) il 4 maggio 1971 al n. 430. In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro la particella costituita dai beni immobili in procedura, ricade per l'86,9% della superficie in "Zona LA - Lottizzazioni attuate", nello specifico nel Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione Franchi" e per il 13,1 % in "Zona VB - Viabilità". In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera in "Zona D - Tutela e valorizzazione" con possibilità di trasformazione a regime ordinario in base alla Tavola 11 A-B-C del P.R.G.

Prezzo base d'asta: **€ 7.000,00**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 31, Categoria F4	**Superficie**	136,18 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione con lavori edili attualmente sospesi.		
Descrizione:	Appartamento in corso di ristrutturazione della consistenza di mq. 136,18 circa, al piano primo di un fabbricato condominiale, sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 48, Categoria F4	**Superficie**	509,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi nel complesso discreto.		
Descrizione:	Lastrico solare della consistenza di circa mq. 509,70, posto al piano secondo ed ultimo di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/2

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 42, Categoria F4	**Superficie**	38,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi nel complesso buono, in sede di sopralluogo è stato constatato che l'impianto elettrico risulta privo di corpi illuminanti.		
Descrizione:	Locale ad uso garage della consistenza di circa mq. 38,30, al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 19, Categoria F1	**Superficie**	2580,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi, nel complesso, sufficiente.		
Descrizione:	Area urbana della consistenza di 2.580 mq., sita alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE), in Via Don Minzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	5/25
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 18, Categoria F1	**Superficie**	417,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi, nel complesso, discreto.		
Descrizione:	Porzione di area urbana della consistenza di 417 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa, Via Giuseppe Di Vittorio		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	5/25
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1541, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C7	**Superficie**	40,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi, nel complesso, discreto.		
Descrizione:	Porzione di area urbana della consistenza di 40 mq., facente parte di un fabbricato condominiale sito alla frazione Villa Rosa di Martinsicuro (TE).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****.
  Capitale:
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: €
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA DON MINZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Quota: 1/1
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 15/04/2019
N° repertorio: 293
N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/5
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria
  Iscritto a Teramo il 16/04/2019
  Reg. gen. 5837 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: €
  Rogante: Notaio **** Omissis ****
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 293
  N° raccolta: 206

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 09/03/2026
  Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2676
  Quota: 1/5
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884