
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio.....	4
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15

Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30.682,96	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.472,00	23

INCARICO

All'udienza del 19/11/2025, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio
- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - VIA G. AMADIO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa.

In particolare, l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.46,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello e un locale ripostiglio indipendente, con accesso direttamente dal vano scala comune, entrambi di circa mq.12,00.

Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - VIA G. AMADIO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa.

In particolare, l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.67,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello di circa mq.50,00.

dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di precetto del 21/07/2025;
- Atto di pignoramento notificato in data 24/09/2025;
- Istanza di vendita del 10/10/2025;
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare del 29/09/2025 r.p.12056;
- Certificazione notarile a firma Dott. Notaio **** Omissis **** del 02/10/2025;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta confinate in giro con:

- sub.13 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - sub.9 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - sub.15 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - sub.17 B.C.N.C. (pianerottolo) o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,60 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo	11,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	9,00 mq	12,00 mq	0,8	9,60 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				58,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,60 mq		

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

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

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

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

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1981 al 07/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9vani Rendita € 557,77
Dal 07/05/2010 al 23/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 185,92 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	142	14		A2	2	3vani	56 mq	185,92 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento depositata agli atti.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica risulta trovarsi in sufficiente stato manutentivo e conservativo; all'interno dell'abitazione non risultano presenti particolari segni di degrado dovuti a infiltrazioni d'acqua e/o muffe.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare identificato al Lotto n.1 della presente relazione tecnica è posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato originariamente in epoca antecedente il 1967 con struttura realizzata in muratura portante.

L'accesso al fabbricato è posto al piano terra lungo la viabilità pubblica; il vano scala comune quest'ultimo rifinito con vecchio materiale in marmo e corrimano in legno; il fabbricato non risulta dotato di ascensore.

L'unità adibita a civile abitazione, costituita da un ingresso-cucina-soggiorno, n.1 camera da letto, n.1 bagno cieco e n.1 ripostiglio, risulta realizzata da finiture di mediocre qualità nel seguente modo: portoncino d'ingresso blindato, pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione interamente costituita da mattonelle di monocotto, bagno rifinito in ceramica completo di sanitari del tipo non sospesi e box doccia, infissi interni a battente in legno tamburato, infissi esterni del tipo in alluminio a taglio termico e doppi vetri completi di avvolgibili.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia posta all'esterno dell'abitazione e relativi radiatori del tipo in alluminio presenti nelle varie stanze.

Il terrazzo è scoperto, posto in un'area esterna più ampia di altra proprietà, risulta rifinito con mattonelle per esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto in oggetto identificato al sub.14 risulta occupato senza titolo dalla famiglia **** Omissis ****, composta dal sig. **** Omissis ****, dalla sig.ra **** Omissis **** e la di loro figlia minore di mesi 18.

In sede di sopralluogo, si rinveniva nell'appartamento la sola presenza della sig.ra **** Omissis ****, unitamente alla figlia minore, che esibiva e consegnava alla Custode la scrittura privata ripassata con la proprietaria **** Omissis **** nella persona dell'amministratrice sig.ra **** Omissis ****.

Si specifica che il sopralluogo è stato effettuato in data 18/12/2025 alla presenza del Custode nominato Avv. **** Omissis ****; per la parte debitrice Soc. **** Omissis **** non è comparso nessuno ivi compresi i legali rappresentati della stessa Società sigg. **** Omissis ****, regolarmente convocati a mezzo pec in data 09/12/2025 dalla stessa Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1981 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guidobaldi I.	15/06/1981	23047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/12/2002 al 11/05/2009	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	06/12/2002			735	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 20/10/2009	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappelli Nazzareno	11/05/2009	107032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista	20/10/2009	122165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non risultano atti successivamente la data di pignoramento del 2025 r.p.12056.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/11/2011
Reg. gen. 15110 - Reg. part. 2666
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 10.676,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/03/2012
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 380
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 9.381,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Teramo il 29/09/2025

Reg. gen. 12056 - Reg. part. 13364

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

le formalità suddette sono riportate sulla base della certificazione notarile depositata agli atti.

Inoltre, all'interno della stessa certificazione si evince che sul lotto in oggetto risulta presente altra nota di trascrizione del 03/07/2015 r.p.6443 a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** gravante sul subalterno n.5.

Ebbene a parere del sottoscritto, dato che l'unità immobiliare di cui al presente lotto identificato al sub.14 risulta costituita nel 2010 in data antecedente la suddetta nota di trascrizione, la stessa formalità non dovrebbe gravare sull'immobile in oggetto.

In ogni caso sarà cura del futuro Delegato alle vendite, in fase di eventuale trasferimento e relative cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, effettuare le opportune verifiche del caso.

NORMATIVA URBANISTICA

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

- 100% P.R.E. ZONA: Art.16A - Articolo 16-A N.T.A. - Insedimento di recente formazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Controguerra, settore edilizia privata, e sulla base di quanto fornito dallo stesso Ente in data 17/02/2026 (richiesta del 21/01/2026), risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il bene oggetto della presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

commerciale);

realizzazione locali, balconi e diversa distribuzione dell'appartamento al piano terra).

Non risulta gli atti il certificato di agibilità.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Controguerra e riguardante il permesso di costruire in sanatoria del 2008 richiesto per il sub.5 e riguardante un'unica unità immobiliare posta al piano primo.

In particolare, le difformità riguardano principalmente la mancanza del titolo edilizio per il frazionamento del vecchio subalterno n.5, oggetto della suddetta sanatoria, che ha generato tra gli altri il sub.14 oggetto della presente relazione tecnica;

Inoltre, con il relativo frazionamento sono stati modificati gli spazi interni sia per quanto riguarda le tramezzature che le murature portanti, costituendo spazi comuni, aree scoperte e relative unità abitative.

Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, presso gli uffici di competenza dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In fase di sopralluogo il sottoscritto non è stato messo in condizione di sapere se il fabbricato è gestito da regolare condominio per mezzo di relativo Amministratore; ad ogni modo saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario oneri pregressi non saldati e riguardante esclusivamente l'anno in corso di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente, il tutto come disposto per legge.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di precetto del 21/07/2025;
- Atto di pignoramento notificato in data 24/09/2025;
- Istanza di vendita del 10/10/2025;
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare del 29/09/2025 r.p.12056;
- Certificazione notarile a firma Dott. Notaio **** Omissis **** del 02/10/2025;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta confinate in giro con:

- sub.9 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - sub.14 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - sub.17 B.C.N.C. (pianerottolo) o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo	52,00 mq	59,00 mq	0,25	14,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,75 mq		

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

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

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

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

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1981 al 07/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9vani Rendita € 557,77
Dal 07/05/2010 al 23/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3vani

		Superficie catastale 56 mq Rendita € 185,92 Piano 1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	142	15		A2	2	3vani	56 mq	185,92 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento depositata agli atti.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica risulta trovarsi in sufficiente stato manutentivo e conservativo; all'interno dell'abitazione non risultano presenti particolari segni di degrado dovuti a infiltrazioni d'acqua e/o muffe.

PARTI COMUNI

Il lotto immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare identificato al Lotto n.1 della presente relazione tecnica è posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato originariamente in epoca antecedente il 1967 con struttura realizzata in muratura portante.

L'accesso al fabbricato è posto al piano terra lungo la viabilità pubblica; il vano scala comune quest'ultimo rifinito con vecchio materiale in marmo e corrimano in legno; il fabbricato non risulta dotato di ascensore.

L'unità adibita a civile abitazione, costituita da un ingresso-cucina-soggiorno, n.2 camere da letto e n.1 bagno, risulta realizzata da finiture di mediocre qualità nel seguente modo: portoncino d'ingresso blindato, pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione interamente costituita da mattonelle di monocotto, bagno rifinito in ceramica completo di sanitari del tipo non sospesi e box doccia, infissi interni a battente in legno tamburato, infissi esterni del tipo in alluminio a taglio termico e doppi vetri completi di avvolgibili.

interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia posta all'esterno dell'abitazione e relativi radiatori del tipo in alluminio presenti nelle varie stanze.

all'interno del bagno.

Il terrazzo è scoperto, posto in un'area esterna più ampia di altra proprietà, risulta rifinito con mattonelle per esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto in oggetto identificato al sub.14 risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, unitamente alla propria famiglia, in virtù di contratto di comodato ad uso gratuito.

Si specifica che il sopralluogo è stato effettuato in data 18/12/2025 alla presenza del Custode nominato Avv. **** Omissis ****; per la parte debitrice Soc. **** Omissis **** non è comparso nessuno ivi compresi i legali rappresentati della stessa Società sigg.**** Omissis ****, regolarmente convocati a mezzo pec in data 09/12/2025 dalla stessa Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1981 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guidobaldi I.	15/06/1981	23047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2002 al 11/05/2009	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/12/2002	735	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappelli Nazzeno	11/05/2009	107032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista	20/10/2009	122165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non risultano atti successivamente la data di pignoramento del 2025 r.p.12056.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/03/2012
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 380
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 9.381,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/03/2012
Reg. gen. 3799 - Reg. part. 391
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 8.162,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Teramo il 29/09/2025
Reg. gen. 12056 - Reg. part. 13364
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

le formalità suddette sono riportate sulla base della certificazione notarile depositata agli atti.
Inoltre all'interno della stessa certificazione si evince che sul lotto in oggetto risulta presente altra nota di trascrizione del 03/07/2015 r.p.6443 a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** gravante sul subalterno n.5.

Ebbene a parere del sottoscritto, dato che l'unità immobiliare di cui al presente lotto identificato al sub.14 risulta costituita nel 2010 in data antecedente la suddetta nota di trascrizione, la stessa formalità non dovrebbe gravare sull'immobile in oggetto.

In ogni caso sarà cura del futuro Delegato alle vendite, in fase di eventuale trasferimento e relative cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, effettuare le opportune verifiche del caso.

NORMATIVA URBANISTICA

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

- 100% P.R.E. ZONA: Art.16A - Articolo 16-A N.T.A. - Insediamento di recente formazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Controguerra, settore edilizia privata, e sulla base di quanto fornito dallo stesso Ente in data 17/02/2026 (richiesta del 21/01/2026), risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il bene oggetto della presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

commerciale);

realizzazione locali, balconi e diversa distribuzione dell'appartamento al piano terra).

Non risulta gli atti il certificato di agibilità.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Controguerra e riguardante il permesso di costruire in sanatoria del 2008 richiesto per il sub.5 e riguardante un'unica unità immobiliare posta al piano primo.

In particolare le difformità riguardano principalmente la mancanza del titolo edilizio per il frazionamento del vecchio subalterno n.5, oggetto della suddetta sanatoria, che ha generato tra gli altri il sub.15 oggetto della presente relazione tecnica;

Inoltre con il relativo frazionamento sono stati modificati gli spazi interni sempre rispetto al titolo assentito.

Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, presso gli uffici di competenza dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In fase di sopralluogo il sottoscritto non è stato messo in condizione di sapere se il fabbricato è gestito da regolare condominio per mezzo di relativo Amministratore; ad ogni modo saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario oneri pregressi non saldati e riguardante esclusivamente l'anno in corso di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente, il tutto come disposto per legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa. In particolare, l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.46,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello e un locale ripostiglio indipendente, con accesso direttamente dal vano scala comune, entrambi di circa mq.12,00. Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.848,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

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

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

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

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni civili che, per la zona del comune di Controguerra (zona OMI B2) ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 540,00/mq lordo ed un massimo di € 810,00/mq lordo per abitazioni di tipo civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Controguerra (TE) - via G. Amadio	58,60 mq	680,00 €/mq	€ 39.848,00	100,00%	€ 39.848,00
				Valore di stima:	€ 39.848,00

Valore di stima: € 39.848,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e situazione edilizia/urbanistica	23,00	%

Valore finale di stima: € 30.682,96

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

Difficoltà di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 30.700,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 23% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa. In particolare, l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.67,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello di circa mq.50,00. Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale.

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

Valore di stima del bene: € 55.590,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

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

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene,

si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

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

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni civili che, per la zona del comune di Controguerra (zona OMI B2) ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 540,00/mq lordo ed un massimo di € 810,00/mq lordo per abitazioni di tipo civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Controguerra (TE) - via G. Amadio	81,75 mq	680,00 €/mq	€ 55.590,00	100,00%	€ 55.590,00
				Valore di stima:	€ 55.590,00

Valore di stima: € 55.590,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e situazione edilizia/urbanistica	20,00	%

Valore finale di stima: € 44.472,00

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

Difficoltà di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 44.500,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 23% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 16/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico-elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa. In particolare l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.46,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello e un locale ripostiglio indipendente, con accesso direttamente dal vano scala comune, entrambi di circa mq.12,00. Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Controguerra, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.E. ZONA: Art.16A - Articolo 16-A N.T.A. - Insediamento di recente formazione

Prezzo base d'asta: € 30.682,96

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Controguerra (TE) - via G. Amadio
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa. In particolare l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.67,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello di circa mq.50,00. Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Controguerra, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.E. ZONA: Art.16A - Articolo 16-A N.T.A. - Insediamento di recente formazione

Prezzo base d'asta: € 44.472,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.682,96

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - via G. Amadio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	58,60 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica risulta trovarsi in sufficiente stato manutentivo e conservativo; all'interno dell'abitazione non risultano presenti particolari segni di degrado dovuti a infiltrazioni d'acqua e/o muffe.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa. In particolare l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.46,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello e un locale ripostiglio indipendente, con accesso direttamente dal vano scala comune, entrambi di circa mq.12,00. Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.472,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - via G. Amadio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	81,75 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica risulta trovarsi in sufficiente stato manutentivo e conservativo; all'interno dell'abitazione non risultano presenti particolari segni di degrado dovuti a infiltrazioni d'acqua e/o muffe.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito complessivamente da n.7 unità immobiliari per la maggior parte a destinazione abitativa. In particolare l'abitazione, della superficie complessiva pari a circa mq.67,00 lordi, risulta composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, completa il tutto un terrazzo a livello di circa mq.50,00. Il lotto in oggetto è posto nel centro del piccolo Comune di Controguerra, completo di buona parte dei servizi del tipo primari e secondari che lo stesso Comune offre, nonché a poca distanza sia dai presidi ospedalieri che accesso autostradale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

