TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciminelli Maria Eugenia, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale: *p.a.*

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 5

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 5

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 6

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 6

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 7

Confini 8

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 8

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 8

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 9

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 11

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 12

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 12

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 13

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 13

Fallimenti ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Precisazioni 14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 15
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 15
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 18
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 19
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 20
Normativa urbanistica 20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 21
Regolarità edilizia 21

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 23
Stima / Formazione lotti 23
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto Unico 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E. 28
Lotto Unico 28

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Ciminelli Maria Eugenia, con studio in Via Savini, 29 - 64100 - Teramo (TE), email meciminelli@hotmail.com, PEC mariaeugenia.ciminelli@ingpec.eu, Tel. 328 3673958, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 (Coord. Geografiche: 42.84618035:13.804681)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 (Coord. Geografiche: 42.84618035;13.804681)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

L'immobile oggetto dell'esecuzione all'epoca della stipula del contratto di era un opificio, oggi accatastato prevalentemente come locale di stoccaggio merce. E' sito lungo la strada provinciale Sp. per Nereto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole ciò rende l'area priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada provinciale, con un cancello carrabile ed un ampio spazio antistante l'immobile stesso. Il fabbricato è ad un unico piano fuori terra (privo di piano interrato), completamente intonacato, con tinteggiatura di colore giallo sulla facciata esterna. L'accesso avviene con porta ed un ampia vetrata. Gli infissi, di colore bianco, sono in ottimo stato di manutenzione, il pavimento in cemento. Dal primo locale si accedono agli altri locali. La situazione attuale è completamente difforme dalle planimetrie catastali. Lo stato di manutenzione risulta buono tale da rendere l'immobile utilizzabile da subito.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, pur essendo stato faticoso riuscire a contattare l'esecutato ed ad accedere agli immobili.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso "Zona Art.20F Zone art.le-commerciale-residenziale esistenti e di nuovo impianto". Sono ammessi impianti artigianali e fabbricati a servizio dell'attività produttiva (magazzini depositi, ecc).

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nelle vicinanze della strada provinciale Sp. per Nereto, ma non ha accesso diretto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole conseguentemente praticamente priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . La particella risulta interclusa pertanto va costituita una servitù di passaggio, necessaria per la fruibilità del bene stesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

La documentazione in atti (ai sensi dell'ex. art. 567 comma 2) risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

- Codice fiscale:

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

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

-

Regime patrimoniale di

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

-

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

-

Regime patrimoniale di

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

-

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

-

Regime patrimoniale di

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Confini

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

La particella 292 del fg.20 del comune di Controguerra confina:
a nord con la part.lla 293 e part.lla 291, a sud con le part.lle 300 e 313 ,
ad est con la particella 290 ad ovest con la strada provinciale per Nereto da cui si accede tramite cancello carrabile.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Il terreno confina a nord con la pat.lla 213, a est con la part.lla 290 a sud con la part.lla 292 ad est con la particella 291. La particella risulta interclusa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

La particella confina a nord con la part.lle 213 e 343, ad est con la part. 172, a sud con parte della part.lla 172, con la part.lla 314 e part.lla 313 ad ovest con le part.lle 292 e 293. Si allega estratto mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	200,00 mq	228,00 mq	1	228,00 mq	3,00 m	terra
Locale di deposito	190,00 mq	212,00 mq	1	212,00 mq	3,10 m	terra
Locale di deposito	66,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,25 m	terra
Autorimessa	146,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	2,45 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	657,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	657,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	768,00 mq	768,00 mq	1	768,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	768,00 mq		

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	768,00 mq	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7915,00 mq	7915,00 mq	1	7915,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7915,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7915,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/03/2008** al **19/02/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal **25/03/2008** al **19/02/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal **15/12/2009** al **25/03/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal **15/12/2009** al **25/03/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal **18/11/2011** al **15/12/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 5 Categoria C2 Rendita € 262,15 Piano Terra
Dal **18/11/2011** al **15/12/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra

Fallimenti ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Dal **18/11/2011** al **29/12/2011**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 153 Rendita € 213,35 Piano Terra
Dal **18/11/2012** al **18/11/2011**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 153 Rendita € 213,35 Piano Terra
Dal **19/11/2012** al **18/11/2011**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 10 Categoria C2 Cl.U, Cons. 188 Rendita € 262,15 Piano Terra
Dal **19/11/2012** al **18/11/2011**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 11 Categoria C2, Cons. 59 Rendita € 82,27 Piano Terra
Dal **19/11/2012** al **18/11/2011**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 146 Rendita € 158,35 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **19/11/2012**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 146 mq Rendita € 158,35 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **19/11/2012**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 11 Categoria C2, Cons. 59 Rendita € 82,27 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **19/11/2012**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 153 Rendita € 213,35 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **19/11/2012**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 10 Categoria C2 Cl.U, Cons. 188 Rendita € 262,15 Piano Terra
Dal **01/11/2025** al **09/11/2015**	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 153 Superficie catastale 228 mq Rendita € 213,35 Piano Terra

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Dal **01/11/2025** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 146 Superficie catastale 158 mq Rendita € 158,35 Piano Terra
Dal **01/11/2025** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 11 Categoria C2, Cons. 59 Superficie catastale 66 mq Rendita € 82,27 Piano Terra
Dal **01/11/2025** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 292, Sub. 10 Categoria C2 Cl.U, Cons. 188 Superficie catastale 212 mq Rendita € 262,15 Piano Terra

Si specifica che i sub. 9 e sub.12 sono stati oggetto di compravendita avvenuta in data 29/12/2011 presso il notaio rto, tali beni di proprietà di e pervenuta a e per quota 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni. Tali immobili per effetto del dissenso della compravendita (avvenuta in data 08/08/2018) sono tornati di proprietà di ripristinando le condizioni di proprietà e di possesso dei beni all'atto di compravendita dandone continuità.
La particella 292 del fg.20 ha avuto le seguenti variazioni:
dal 01/11/2025 a 17/11/2011 ENTE URBANO sup. 1452 mq
dal 17/11/2011 a 29/08/2006 ENTE URBANO sup. 1452 mq;
dal 29/08/2006 a 26/05/2003 CATASTO TERRENI sup. 1452 mq seminativo arbore classe 2 reddito dominicale 10,12 reddito agrario 8,25;
dal 26/05/2003 a impianto meccanografico del 05/02/1985 derivante dalla part.lla 144 seminativo arboreo classe 2 superficie 12085 mq.
All'impianto meccanografico la particella 144 fg.20 comune di Controguerra era di proprietà d e 1/2 cadauno. In data 07/09/1998 la proprietà di 1/2 passa da a ed in data 08/01/2002 passa da

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/09/1998** al **05/02/1985**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66
Dal **08/01/2002** al **07/09/1998**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Dal **26/05/2003** al **08/01/2002**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66
Dal **01/11/2025** al **26/05/2003**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 293 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 68 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 4,36

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/09/1998** al **05/02/1985**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66
Dal **08/01/2002** al **07/09/1998**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66
Dal **26/05/2003** al **08/01/2002**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66
Dal **01/11/2025** al **26/05/2003**		Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 290 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 7915 Reddito dominicale € 55,18 Reddito agrario € 44,97

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

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

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

	20	292	9		C2	U	153	228 mq	213,35 €	Terra
	20	292	10		C2	U	188	212 mq	262,15 €	Terra
	20	292	11		C2	U	59	66 mq	82,27 €	Terra
	20	292	12		C6	2	146	158 mq	158,35 €	Terra

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto gli interni sono diversi rispetto alle planimetrie depositate in catasto.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	293				Seminativo arborato	2	7 68	5,35 €	4,36 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	290				Seminativo arborato	2	7915	55,18 €	44,97 €	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Sono stati esaminati i documenti in atti e controllata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Sono stati esaminati i documenti in atti e controllata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

La struttura si trova in un discreto stato di conservazione, tale da poter essere usato da subito. Non sono necessari lavori di manutenzione straordinaria, così come dichiarato in verbale dal proprietario.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Sul terreno non è presente nessuna costruzione e risulta non coltivato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Sul terreno non è presente nessuna costruzione e risulta non coltivato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

L'intera particella, anche se suddivisa nei sub. 6,9,10,11,12 per loro natura e complementarietà sono da considerarsi un unico elemento inscindibile; alcuni subalterni non hanno accessi all'esterno (sub.10 e 11) ed il piazzale antistante (appartenente al sub.9) permette di accedere alla strada provinciale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Non si è riscontrato nulla.

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato. La particella risulta interclusa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato. Per poter usufruire dello stesso si dovrà costituire una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Struttura portante in muratura intonacata su entrambe le facciate con tinteggiatura sul paramento esterno di colore giallo. Pavimento in cemento rifinito liscio, tipico delle pavimentazioni di edifici industriali. La copertura è a due falde con struttura principale in acciaio (travi reticolari) strutture secondarie arcarecci ad "omega" infine lamiera in PVC. La divisione interna è prevalentemente in pareti amovibili in PVC. L'impianto elettrico con corrugati esterni il quadro generale è vicino l'ingresso, impianto di illuminazione adeguato. Esiste un impianto di condizionamento con condotte a vista in lamiera. Sono presenti due bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

L'immobile risulta libero

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/02/1971** al **07/09/1998**		atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/02/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRI IMMOBILIARI della PROVINCIA di TERAMO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **07/09/1998** al **08/01/2002**		ATTO AMMINISTRATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/09/1998	700	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		registri immobiliari della provincia di Teramo	06/10/1998	10653	7270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **08/01/2002** al **01/01/2026**		ATTO AMMINISTRATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	08/01/2002	34	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		registri immobiliari della provincia di Teramo	07/02/2002	1797	1414

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		registri immobiliari di Teramo	26/01/2002		

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.

In data 29 dicembre del 2011 i sigg. hanno acquistato parte dei beni da . In data 08 agosto del 2018 per mezzo di atto notarile hanno sciolto la compravendita mediante un atto di mutuo dissenso (ai sensi dell'art. 1372, comma 1, del codice civile) con effetto retroattivo, ripristinando la piena proprietà quale rimane titolare del diritto stesso in base al suo primitivo titolo.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/09/1998** al **08/01/2002**		ATTO GIUDIZIARIO- ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	07/09/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **08/01/2002** al **01/11/2025**		ATTO GIUDIZIARIO- ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	08/01/2002	34/2002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRI IMMOBILIARI	07/02/2002	1797	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella deriva dal frazionamento (in data 26/05/2003) della particella 144 del foglio 20 censito nel comune di Controguerra.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/01/2002** al **07/09/1998**		ATTO GIUDIZIARIO- ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	07/09/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **01/11/2025** al **08/01/2002**		ATTO GIUDIZIARIO- ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	08/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO
  Iscritto a TERAMO il 28/04/2011
  Reg. gen. 6589 - Reg. part. 1234
  Importo: €
  A favore di

  Capitale: €
  Rogante: Biagio Ciampini
  Data: 27/04/2011

Trascrizioni

- **atto tra vivi- compravendita**
  Trascritto a teramo il 29/12/2011
  Reg. gen. 108 - Reg. part. 91
  A favore di
  Contro
  Note: Atto tra vivi compravendita di beni revocato con atto di mutuo dissenso in data 08/08/2018 annotazione n. 1913.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 24/06/2025
  Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8130

In data 08 agosto 2018 in virtù dell'atto di mutuo dissenso di compravendita, il sig. torna ad essere proprietario e possessore dei beni suddetti con effetto retroattivo alla data dell'atto di compravendita del 2011, garantendone la continuità della proprietà e del possesso.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Iscrizioni

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
  Iscritto a teramo il 28/04/2011
  Reg. gen. 6589 - Reg. part. 1234
  Importo: €
  A favore di
  Contro
  Capitale: €
  Rogante: Biagio Ciampini
  Data: 27/04/2011

Trascrizioni

- **atto esecutivo- verbale di pignoramento**
  Trascritto a teramo il 06/06/2025
  Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8130
  A favore di
  Contro

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 28/04/2011
  Reg. gen. 6589 - Reg. part. 1234
  Importo: €
  A favore di
  Contro
  Capitale: €
  Rogante: Biagio Ciampini
  Data: 27/04/2011

Trascrizioni

- **atto esecutivo- verbale di pignoramenta**
  Trascritto a Teramo il 06/06/2025
  Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8130
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

La particella 292 ricade nella 20-F: Zona Artigianale-Commerciale-Residenziale esistenti e di nuovo impianto
Si allega certificato di destinazione urbanistica relativa alle part.lle 290, 292, 293 del fg. 20 comune di Controguerra.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Il terreno ricade nella zona destinata ad insediamenti produttivi nello specifico "Zona Artigianale-commerciale-residenziale di nuovo impianto regolata dall'art.20-F" del P.R.E (Piano Regolatore Esecutivo).
Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Il terreno ricade nella zona agricola normata dall' art. 21-A.8 delle NTA.
Si allega certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

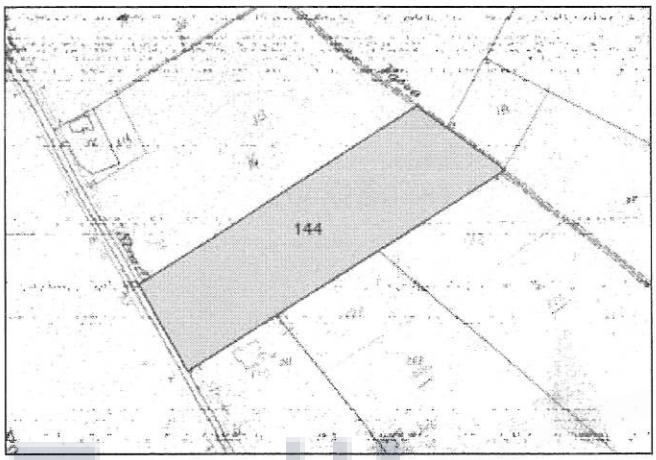
BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

In comune non è stato riscontrato nessun documento (Permesso a costruire, sanatoria, ecc...) relativo all'immobile censito al comune di Controguerra fg.20 part.lla 292. Si allega quanto certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Controguerra.
Successivamente è stata fatta richiesta di documentazione (permesso a costruire, sanatoria, ecc..) sulla part.lla 144 (dalla cui divisione nel 2003 è scaturita la part.lla 292).
La documentazione fornita dall'ufficio tecnico è relativa ad un permesso a costruire di un nuovo edificio rurale, con caratteristiche della civile abitazione. In planimetria in scala 1:2000 non si evince nessun fabbricato se non quello da realizzare che attualmente è identificato al n. 291, non oggetto della procedura. Dalle ricerche effettuate, si evince la seguente cronistoria :
1.03/02/1971 -Acquisto particella 144 fg.20 comune di Controguerra da parte di
sull'atto di acquisto non c'è descrizione di nessun fabbricato sul terreno.
2.13/05/1972 -Rilascio licenza edilizia per la realizzazione di un fabbricato rurale di nuova costruzione sulla particella 144; nel progetto è indicato il fabbricato che sarà successivamente accatastato come part.lla 291.
3.07/09/1998 - Decreto di trasferimento immobili part.lla 144 fg. 20 tribunale di Teramo da
una quota parte pari a 1/2. Nel di trasferimento è descritta la particella e l'edificio a tre piani fuori terra che insiste su di essa, non è menzionato nessun altro fabbricato. Non si menzione ne descrive il fabbricato che diventerà la part.lla 292.
4.08/01/2002 - Decreto di trasferimento immobili tribunale di Teramo da
una quota parte pari a 1/2. In questo atto di trasferimento si cita e descrive il fabbricato (quello che diventerà part.lla 291) non conforme alla licenza edilizia ed il terreno su cui sorge l'abitazione ossia part.lla 144. Non si menzione ne descrive il fabbricato che diventerà part.lla 292.
5.26/05/2003- Frazionamento della particella 144 ed inserimento in mappa (tipo mappale) di due fabbricati . Dalla particella 144 scaturiscono le part.lle 290,291,292,293 di cui le 291 e 292 sono indicate da inserire nel catasto urbano ma non è stato fatto.
6.29/08/2006 – Inserimento al catasto urbano e creazione dei vari subalterni.
7.19/02/2008 – Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di altri subalterni.
8.18/11/2011– Divisione e parziale demolizione : soppressione dei precedenti subalterni e creazione di altri, i

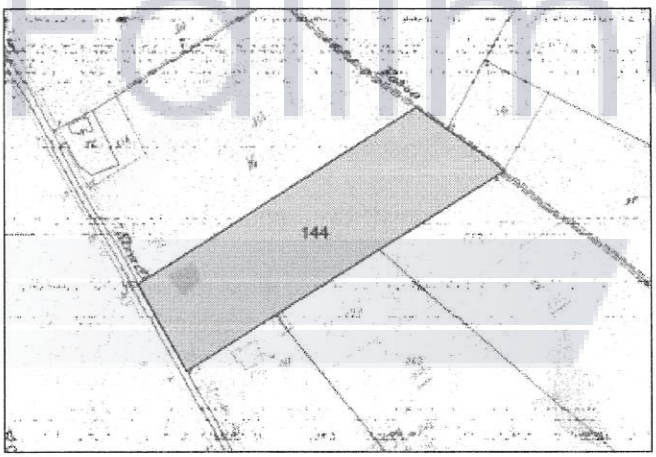
Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

quali risultano difformi rispetta all'attuale distribuzione interna.
9. Da foto aeree risalenti fino al 1997, ossia prima del primo atto di trasferimento (1998), il fabbricato o semplicemente delle tettoie risultano presenti sulla part.lla 144.

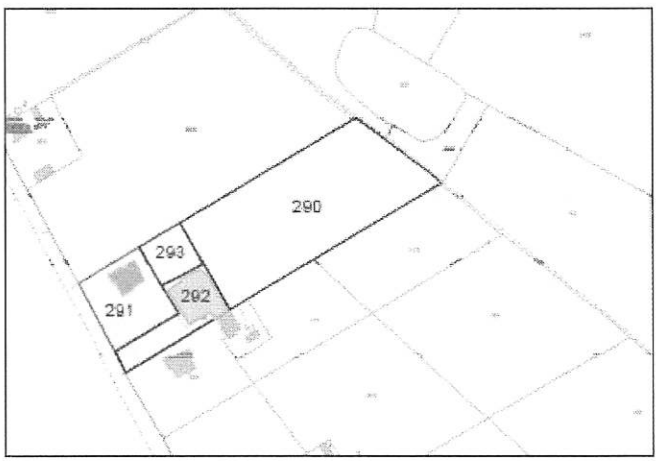
Deduzioni: l'immobile censito nel comune di Controguerra al fg.20 pat.lla 292 non ha nessun titolo edilizio, (risulta completamente abusivo), ne consegue che non è possibile regolarizzarlo.



atto di acquisto 1971
solo terreno



licenza edilizia
1972 solo relativa
alla casa
(attuale 291 non
oggetto della
procedura)



frazionanento 2003 :
dalla part.lla 144
scaturiscono
290,291,292,293
di cui 291 e 292
fabbricati

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Non è presente nessuna costruzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5

Non è presente nessuna costruzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ritiene opportuno eseguire un solo lotto di vendita, pur essendo tre particelle, per le seguenti motivazioni:
•La part.lla 293 risulta interclusa, fare un lotto singolo di vendita dovrebbe prevedere la servitù di passaggio sulla particella 213, con costi aggiuntivi (tecnico e atto notarile) lo stesso valgasi per la part.lla 290;
•Il fabbricato che insiste sulla particella 292 deve essere abbattuto pertanto l'attuale accesso su strada diventerebbe accesso unico per le tre particelle.
La formazione di un unico lotto rende lo stesso più appetibile al mercato , dovendo, l'acquirente affrontare solo il costo di demolizione ed avendo più superficie da disporre per un nuovo progetto, ossia maggior volume da realizzare.

Il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5
  L'immobile oggetto dell'esecuzione all'epoca della stipula del contratto di era un opificio, oggi accatastato prevalentemente come locale di stoccaggio merce. E' sito lungo la strada provinciale Sp. per Nereto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole ciò rende l'area priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada provinciale, con un cancello carrabile ed un ampio spazio antistante l'immobile stesso. Il fabbricato è ad un unico piano fuori terra (privo di piano interrato), completamente intonacato, con tinteggiatura di colore giallo sulla facciata esterna. L'accesso avviene con porta ed un ampia vetrata. Gli infissi, di colore bianco, sono in ottimo stato di manutenzione, il pavimento in cemento. Dal primo locale si accedono agli altri locali. La situazione attuale è completamente difforme dalle planimetrie catastali. Lo stato di manutenzione risulta buono tale da rendere l'immobile utilizzabile da subito.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 292, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 12, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.412,29
  Il caso analizzato prevede la demolizione dell'immobile individuato al fg.20 part.lla 292 per un volume pari a 1865 metri cubi, da calcolarsi vuoto per pieno.
  Per il calcolo del più probabile valor di mercato, la sottoscritta non ha ritenuto opportuno il metodo di trasformazione, ossia il valore del bene trasformato (nuova costruzione di opificio o locale commerciale) diminuito del costo per la realizzazione dello stesso, in quanto i costi di costruzione risultano maggiori del prezzo di vendita del nuovo; ciò dovuto alle particolari condizioni di mercato e dei costi di realizzazione che negli ultimi anni hanno subito un aumento esponenziale.

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

La sottoscritta ha ritenuto idoneo calcolare il valore unitario di aree edificabili con medesima e/o simile destinazione urbanistica a seguito dei seguenti approcci:
-da informazioni ricevute da agenzie immobiliari contattate personalmente;
-da specifica indagine su internet di terreni edificabili posti in vendita;
- da valori forniti dalla pubblica amministrazione per il calcolo delle imposte municipalizzate (tale, valore troppo lontano nel tempo e troppo diverso, è stato scartato).
Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato dell'area edificabile, considerate le caratteristiche estrinseche (la posizione del terreno rispetto al territorio circostante, la viabilità, ecc..) e le caratteristiche intrinseche (la superficie , la destinazione urbanistica, ecc..) si attesta ai 25 €/mq.
Il valore dell'area sarà dato dal valore unitario moltiplicato la superficie del terreno , ossia :
•V_{VALORE}=25€/mqx1452mq=36 300 € (trentaseimilatrecento/00 euro)
Questo importo va decurtato del costo di demolizione dell'intero fabbricato che è stato calcolato (vedi allegato) includendo i costi da sostenere per l'aggiornamento catastale e spese tecniche:
•$C_{COSTO\ TOTALE\ DI\ DEMOLIZIONE}$ = 16887,71€ (sedicimilaottocentottantasette/71 euro)

Valore finale dell'area edificabile :
V_{FINALE} = V_{VALORE} - $C_{COSTO\ TOTALE\ DI\ DEMOLIZIONE}$ =36 300 €-16887,71€=19412,29€ (diciannovemilaquattrocentodocici/29 euro)

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S. Giovanni,5
  Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art.20F Zone art.le-commerciale-residenziale esistenti e di nuovo impianto". Sono ammessi impianti artigianali e fabbricati a servizio dell'attività produttiva (magazzini depositi, ecc).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 293, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.200,00
  Il valore di mercato è stato eseguito come indicato nel bene 1, precedentemente descritto.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S. Giovanni,5
  Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art. A1 Zona agricola ". L' immobile oggetto dell'esecuzione è sito nelle vicinanze della strada provinciale Sp. per Nereto, ma non ha accesso diretto. La zona ha una bassa densità di popolazione, avendo come prevalenza coltivazioni agricole conseguentemente praticamente priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . La particella risulta interclusa pertanto va costituita una servitù di passaggio, necessaria per la fruibilità del bene stesso.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 290, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.872,50

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5	657,00 mq	25,00 €/mq	€ 19.412,29	100,00%	€ 19.412,29
Bene N° 2 - Terreno edificabile Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5	768,00 mq	25,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
Bene N° 3 - Terreno Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5	7915,00 mq	1,50 €/mq	€ 11.872,50	100,00%	€ 11.872,50
				Valore di stima:	€ 50.484,79

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 08/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciminelli Maria Eugenia

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

N° 2 ELABORATO PLANIMETRICO E PIANTE CATASTALI

N° 3 TIPO MAPPALE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE STORICA

N° 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

N° 5 DOCUMENTAZIONE COMUNE DI CONTROGUERRA

N° 6 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

N° 7 FOTO AEREE

N° 8 PERIZIA PRIVACY

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5
  L'immobile oggetto dell'esecuzione all'epoca della stipula del contratto di mutuo era un opificio, oggi accatastato prevalentemente come locale di stoccaggio merce. E' sito lungo la strada provinciale Sp. per Nereto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole ciò rende l'area priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada provinciale, con un cancello carrabile ed un ampio spazio antistante l'immobile stesso. Il fabbricato è ad un unico piano fuori terra (privo di piano interrato), completamente intonacato, con tinteggiatura di colore giallo sulla facciata esterna. L'accesso avviene con porta ed un ampia vetrata. Gli infissi, di colore bianco, sono in ottimo stato di manutenzione, il pavimento in cemento. Dal primo locale si accedono agli altri locali. La situazione attuale è completamente difforme dalle planimetrie catastali. Lo stato di manutenzione risulta buono tale da rendere l'immobile utilizzabile da subito.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 292, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 12, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella 292 ricade nella 20-F: Zona Artigianale-Commerciale-Residenziale esistenti e di nuovo impianto Si allega certificato di destinazione urbanistica relativa alle part.lle 290, 292, 293 del fg. 20 comune di Controguerra.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5
  Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art.20F Zone art.le-commerciale-residenziale esistenti e di nuovo impianto". Sono ammessi impianti artigianali e fabbricati a servizio dell'attività produttiva (magazzini depositi, ecc).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 293, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona destinata ad insediamenti produttivi nello specifico "Zona Artigianale-commerciale-residenziale di nuovo impianto regolata dall'art.20-F" del P.R.E (Piano Regolatore Esecutivo). Si allega certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5
  Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art. A1 Zona agricola ". L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nelle vicinanze della strada provinciale Sp. per Nereto, ma non ha accesso diretto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole conseguentemente praticamente priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . La particella risulta interclusa pertanto va costituita una servitù di passaggio, necessaria per la fruibilità del bene stesso.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 290, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona agricola normata dall' art. 21-A.8 delle NTA. Si allega certificato di destinazione urbanistica.

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 292, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 292, Sub. 12, Categoria C6	**Superficie**	657,00 mq
Stato conservativo:	La struttura si trova in un discreto stato di conservazione, tale da poter essere usato da subito. Non sono necessari lavori di manutenzione straordinaria, così come dichiarato in verbale dal proprietario.		
Descrizione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione all'epoca della stipula del contratto di mutuo era un opificio, oggi accatastato prevalentemente come locale di stoccaggio merce. E' sito lungo la strada provinciale Sp. per Nereto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole ciò rende l'area priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada provinciale, con un cancello carrabile ed un ampio spazio antistante l'immobile stesso. Il fabbricato è ad un unico piano fuori terra (privo di piano interrato), completamente intonacato, con tinteggiatura di colore giallo sulla facciata esterna. L'accesso avviene con porta ed un ampia vetrata. Gli infissi, di colore bianco, sono in ottimo stato di manutenzione, il pavimento in cemento. Dal primo locale si accedono agli altri locali. La situazione attuale è completamente difforme dalle planimetrie catastali. Lo stato di manutenzione risulta buono tale da rendere l'immobile utilizzabile da subito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 293, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	768,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno non è presente nessuna costruzione e risulta non coltivato.		
Descrizione:	Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso "Zona Art.20F Zone art.le-commerciale-residenziale esistenti e di nuovo impianto". Sono ammessi impianti artigianali e fabbricati a servizio dell'attività produttiva (magazzini depositi, ecc).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 290, Qualità Seminativo arborato	Superficie	7915,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno non è presente nessuna costruzione e risulta non coltivato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nelle vicinanze della strada provinciale Sp. per Nereto, ma non ha accesso diretto. La zona ha una bassa densità di popolazione , avendo come prevalenza coltivazioni agricole conseguentemente praticamente priva di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La contrada ed in particolare l'immobile dista circa tre km dal centro del capoluogo del comune Controguerra . La particella risulta interclusa pertanto va costituita una servitù di passaggio, necessaria per la fruibilità del bene stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIMINELLI MARIA EUGENIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 560152

Fallimenti e ASTE