



# TRIBUNALE DI TERAMO



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:

p.a.

Codice fiscale:



contro



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



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	12
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5 .....	13



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



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



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



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.

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).



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:





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



**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		

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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		

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**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 <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal 25/03/2008 al 19/02/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 292, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal 15/12/2009 al 25/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 292, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal 15/12/2009 al 25/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra
Dal 18/11/2011 al 15/12/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 292, Sub. 5 Categoria C2 Rendita € 262,15 Piano Terra
Dal 18/11/2011 al 15/12/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 292, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 3.430,00 Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 18/11/2011 al 29/12/2011

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 9  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 153  
Rendita € 213,35  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 18/11/2012 al 18/11/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 9  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 153  
Rendita € 213,35  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 19/11/2012 al 18/11/2011

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 10  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 188  
Rendita € 262,15  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 19/11/2012 al 18/11/2011

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 11  
Categoria C2, Cons. 59  
Rendita € 82,27  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 19/11/2012 al 18/11/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 12  
Categoria C6  
Cl.2, Cons. 146  
Rendita € 158,35  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 09/11/2015 al 19/11/2012

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 12  
Categoria C6  
Cl.2  
Superficie catastale 146 mq  
Rendita € 158,35  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 09/11/2015 al 19/11/2012

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 11  
Categoria C2, Cons. 59  
Rendita € 82,27  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 09/11/2015 al 19/11/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 9  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 153  
Rendita € 213,35  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 09/11/2015 al 19/11/2012

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 10  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 188  
Rendita € 262,15  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 01/11/2025 al 09/11/2015

i

Catasto **Fabbricati**  
Fig. 20, Part. 292, Sub. 9  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 153  
Superficie catastale 228 mq  
Rendita € 213,35  
Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

10 di 29

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Dal 01/11/2025 al 09/11/2015

**ASTE GIUDIZIARIE**  
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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 20, Part. 292, Sub. 11  
Categoria C2, Cons. 59  
Superficie catastale 66 mq  
Rendita € 82,27  
Piano Terra

**ASTE GIUDIZIARIE**

Dal 01/11/2025 al 09/11/2015

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 20, Part. 292, Sub. 10  
Categoria C2  
Cl.U, Cons. 188  
Superficie catastale 212 mq  
Rendita € 262,15  
Piano Terra

**ASTE GIUDIZIARIE**

Si specifica che i sub. 9 e sub.12 sono stati oggetto di compravendita avvenuta in data 29/12/2011 presso il notaio [redacted], tali beni di proprietà di [redacted] pervenuta a [redacted] e [redacted] 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 [redacted] 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 arboreo 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 di [redacted]

e [redacted] 1/2 cadauno. In data 07/09/1998 la proprietà di 1/2 passa da [redacted]

a [redacted] ed in data 08/01/2002 passa da [redacted]

**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 <b>Terreni</b> 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 <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12085 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 68,66

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Dal 26/05/2003 al 08/01/2002

**ASTE GIUDIZIARIE**  
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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
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

**ASTE GIUDIZIARIE**

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

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Periodo  
Dal 07/09/1998 al 05/02/1998

Proprietà

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Dati catastali  
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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Catasto Terreni  
Fg. 20, Part. 144  
Qualità Seminativo arborato  
Cl.2  
Superficie (ha are ca) 12085  
Reddito dominicale € 84,26  
Reddito agrario € 68,66

**ASTE GIUDIZIARIE**

Dal 26/05/2003 al 08/01/2002

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Catasto Terreni  
Fg. 20, Part. 290  
Qualità Seminativo arborato  
Cl.2  
Superficie (ha are ca) 7915  
Reddito dominicale € 55,18  
Reddito agrario € 44,97

**ASTE GIUDIZIARIE**

**DATI CATASTALI**

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

**ASTE GIUDIZIARIE**

Catasto fabbricati (CF)

**ASTE GIUDIZIARIE**

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
12 di 29

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



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



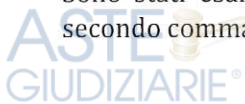
#### PRECISAZIONI

##### **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.





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

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



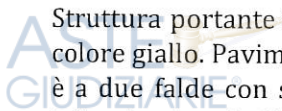
**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONTROGUERRA (TE) - CONTRADA S.GIOVANNI,5**

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

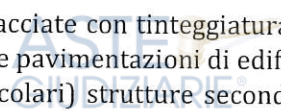


**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**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



## 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			
Dal 07/09/1998 al 08/01/2002		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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		
Dal 08/01/2002 al 01/01/2026		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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		



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.

i. 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.
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°
		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;

**ASTE GIUDIZIARIE**

- 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



- **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 pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 06/06/2025  
Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8130  
A favore di  
Contro



NORMATIVA URBANISTICA



**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.lla 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.lla 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.

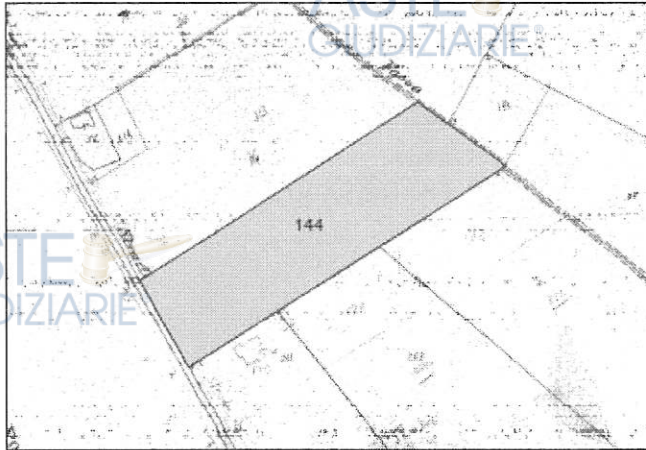
7.19/02/2008 - Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di altri subalterni.

8.18/11/2011- Divisione e parziale demolizione : soppressione dei precedenti subalterni e creazione di altri, i

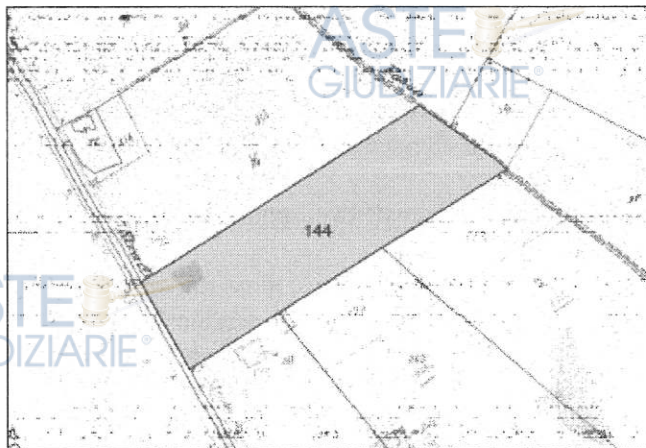
quali risultano difformi rispetto all'attuale distribuzione interna.

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.

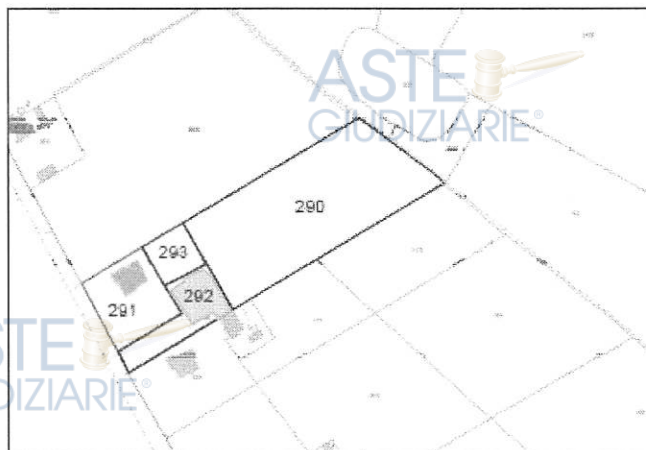
Deduzioni: l'immobile censito nel comune di Controguerra al fg.20 pat.lla 292 non ha nessun titolo edilizio, (risulta completamente abusivo), ne consegue che non è possibile regolarizzarlo.



atto di acquisto 1971  
solo terreno



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



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

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 valgasì 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE

La sottoscritta ha ritenuto idoneo calcolare il valore 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:

$$\bullet V_{\text{VALORE}} = 25 \text{ €/mq} \times 1452 \text{ mq} = 36.300 \text{ € (trentaseimilatrecento/00 euro)}$$

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:

$$\bullet C_{\text{COSTO TOTALE DI DEMOLIZIONE}} = 16887,71 \text{ € (sedicimilaottocentottantasette/71 euro)}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Valore finale dell'area edificabile:**

$$V_{\text{FINALE}} = V_{\text{VALORE}} - C_{\text{COSTO TOTALE DI DEMOLIZIONE}} = 36.300 \text{ €} - 16887,71 \text{ €} = 19412,29 \text{ €}$$

(diciannovemilaquattrocentodocici/29 euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **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

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE




Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Deposito Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5	657,00 mq	25,00 €/mq	€ 19.412,29	100,00%	€ 19.412,29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5	768,00 mq	25,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
<b>Bene N° 3</b> - 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










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



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

26 di 29



**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.ile 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 ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art.20F Zona 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 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.

**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 conforme alle 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		

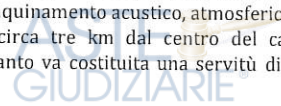
Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 293, Qualità Seminativo arborato	Superficie	768,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno non 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		



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		











29 di 29