

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zippi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2018-2 S.r.l.

Codice fiscale: 04970410264

Partita IVA: 04970410264

Via Vittorio Alfieri n.1

31015 - Conegliano (TV)

contro

EUGELIO Filippo

Codice fiscale: GLEFPP60E03G555W

Via Aldo Moro n.77

65019 - Pianella (PE)

Nato a Pianella il 03/05/1960



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	7
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	7
Lotto Unico	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	8
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	9
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	10
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	11



Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	12
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	14
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	15
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	15
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	16
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	16
Stato di occupazione	16



Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	16
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	18
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	22
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	24
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	25
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	26



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	26
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	27
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 203.513,40	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	37
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	38



INCARICO

In data 05/08/2025, il sottoscritto Geom. Zippi Paolo, con studio in Via Civitello, 3 - 64024 - Notaresco (TE), email info@studiozippi.it, PEC paolo.zippi@geopec.it, Tel. 085 7994700, Fax 085 8958126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°32'20.6"N 13°50'41.9"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1° (Coord. Geografiche: 42°32'20.6"N 13°50'41.9"E)
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra (Coord. Geografiche: 42°32'20.6"N 13°50'41.9"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano.

Il bene immobile, destinato alle funzioni connesse alle attività di agriturismo e dislocato al piano terra e primo della porzione di fabbricato, si compone da sale ristorante, cucina, sala bar, camera matrimoniale oltre a ripostigli, locale di deposito, servizi igienici, centrale termica al piano terra e un disimpegno, tre camere doppie, un servizio igienico e un ripostiglio. I locali al piano terra e primo sono tra loro collegati da una scalinata interna.

Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34.

Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 2, cat. D/2, rendita Euro 1.481,20, Contrada San Donato n. 11, Piani T e 1°.

Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituita da:

-unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo della porzione di fabbricato e così composta: - scalinata di accesso, un ingresso-dispigno, un w.c., pranzo soggiorno, una cucina, una camera doppia e una camera matrimoniale.

Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34.

Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 3, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4,00 vani, sup. catastale mq. 101,00, rendita Euro 237,57, Contrada San Donato n. 11, Piano 1°.

Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Bene immobile costituito da un manufatto in rovina e parzialmente crollato destinato catastalmente a magazzino-locale di deposito, con annessa corte di pertinenza (p.lle nn.379 e 380), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituito da un corpo di fabbrica con struttura in acciaio in pessime condizioni, allo stato attuale inagibile in quanto parzialmente crollato.

Al Bene immobile di che trattasi si accede dalla Via Pubblica Comunale e della strada Provinciale n.34 a mezzo dell'area esterna di pertinenza.

Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lle nn. 379-380, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 263,00, sup. catastale mq. 265,00, rendita Euro 570,48, Contrada San Donato n. 11, Piano Terra.

Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

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

- EUGELIO Filippo (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: GLEFPP60E03G555W
Via Aldo Moro n.77
65019 - Pianella (PE)
Nato a Pianella il 03/05/1960

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

- EUGELIO Filippo (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'intestazione catastale è corrispondente alla intestazione reale del bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

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

- EUGELIO Filippo (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: GLEFPP60E03G555W
Via Aldo Moro n.77
65019 - Pianella (PE)
Nato a Pianella il 03/05/1960



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

- EUGELIO Filippo (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'intestazione catastale è corrispondente alla intestazione reale del bene.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

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

- EUGELIO Filippo (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: GLEFPP60E03G555W
Via Aldo Moro n.77
65019 - Pianella (PE)
Nato a Pianella il 03/05/1960

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

- EUGELIO Filippo (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'intestazione catastale è corrispondente alla intestazione reale del bene.

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Il bene immobile comprensivo dell'area esterna (B.C.N.C.), confina oltre con la restante porzione di fabbricato distinto in Catasto Fabbricati con il sub. 3, al lato nord con la Strada Comunale, al lato sud con p.lla n. 562. al lato est con la p.lla n. 379, al lato ovest con la p.lla n. 202, salvo se altri o variati in Catasto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Il bene immobile comprensivo dell'area esterna (B.C.N.C.), confina oltre con la restante porzione di fabbricato distinto in Catasto Fabbricati con il sub. 2, al lato nord con la Strada Comunale, al lato sud con p.lla n. 562. al lato est con la p.lla n. 379, al lato ovest con la p.lla n. 202, salvo se altri o variati in Catasto.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA



Il bene immobile a mezzo dell'area esterna di pertinenza confina al lato nord con la Strada Comunale, al lato sud con p.lle nn. 314-285, al lato est con la p.lla n. 92, al lato ovest con la p.lla n. 378 (beni immobili della stessa procedura n.01-02), salvo se altri o variati in Catasto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Agriturismo	306,65 mq	402,65 mq	1	402,65 mq	2,80 m	Terra e 1°
Portico	52,60 mq	52,60 mq	0,30	15,78 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				418,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				418,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,85 mq	101,60 mq	1	101,60 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				101,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	247,10 mq	260,50 mq	1	260,50 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				260,50 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	260,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2003 al 19/09/2025	EUGELIO Filippo nato a PIANELLA (PE) il 03/05/1960, c.f. GLEFPP60E03G555W	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 1.481,20 Piano T-1

L'intestazione catastale attuale corrisponde alla intestazione reale del bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2003 al 19/09/2025	EUGELIO Filippo nato a PIANELLA (PE) il 03/05/1960, c.f. GLEFPP60E03G555W	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4,00 Superficie catastale 101 mq Rendita € 237,57 Piano 1°

L'intestazione catastale attuale corrisponde alla intestazione reale del bene.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2003 al 19/09/2025	EUGELIO Filippo nato a PIANELLA (PE) il 03/05/1960, c.f. GLEFPP60E03G555W	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 379 Categoria C2 Cl.1, Cons. 263 Superficie catastale 265 mq Rendita € 570,48 Piano Terra Graffato 380



L'intestazione catastale attuale corrisponde alla intestazione reale del bene.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	4	378	2		D2				1481,2 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
4	378				Ente Urbano		00.29.70			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esperate le operazioni peritali mediante sopralluoghi e successivamente mediante i rilievi metrici, a vista e fotografici, sono emerse per l'unità immobiliare in esame le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale risultante in atti e censita in Catasto Fabbricati:

- 1) Ampliamento al piano terra dovuto alla realizzazione di un portico;
- 2) Difformità per modifiche prospettiche e interne.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	4	378	2		A3	2	4,00 vani	101 mq	237,57 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	378				Ente Urbano		00.29.70			

Corrispondenza catastale

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

Esperate le operazioni peritali mediante sopralluoghi e successivamente mediante i rilievi metrici, a vista e fotografici, non sono emerse per l'unità immobiliare in esame difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale risultante in atti e censita in Catasto Fabbricati.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	379			C2	1	263	265 mq	570,48 €	Terra	380

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	379				Ente Urbano		00.08.30			



4	380				Ente Urbano		00.12.00			
---	-----	--	--	--	----------------	--	----------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

Esperate le operazioni peritali mediante sopralluoghi e successivamente mediante i rilievi metrici, a vista e fotografici, sono emerse per il bene immobile in esame difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale risultante in atti e censita in Catasto Fabbricati, dovute alla porzione del fabbricato già crollato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo del bene in esame allo stato attuale risulta essere appena sufficiente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo del bene in esame allo stato attuale risulta essere sufficiente.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo del bene in esame allo stato attuale risulta essere pessimo, dovuto alle condizioni di inagibilità del bene che parzialmente è già crollato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Dagli accertamenti catastali effettuati il bene immobile oggetto della procedura risulta avere la titolarità sui seguenti Beni Comuni Non Censibili: corte esterna fg. n.4 p.la n. 378 sub. 1.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Dagli accertamenti catastali effettuati il bene immobile oggetto della procedura risulta avere la titolarità sui seguenti Beni Comuni Non Censibili: corte esterna fg. n.4 p.la n. 378 sub. 1.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Dagli accertamenti catastali effettuati il bene immobile oggetto della procedura non risulta avere la titolarità su Beni Comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Il Bene immobile di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Il Bene immobile di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, livelli ed usi civici.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Il Bene immobile di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Il bene immobile di che trattasi, costituito da una porzione di fabbricato destinato all'attività di agriturismo, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: -strutture di fondazione continue in c.a.; - strutture portanti verticali in muratura portante; - solai di piano in latero-cemento; -struttura di copertura in latero-cemento e legno, manto di copertura in coppi ed in parte con pannelli sandwich; divisori interni sono in laterizio forato e in parte in mattoni pieni a faccia vista, - gli intonaci interni ed esterni sono in malta cementizia;- la pittura interna è in tinta lavabile; - I pavimenti interni e esterni sono costituiti da piastrelle in gress-ceramico e parte in cotto; -Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio e legno con persiane in legno e alluminio e porte-finestre in alluminio; - Le porte interne sono in legno tamburato; - le porte d'ingresso in alluminio e vetro. Il portico è stato realizzato con una struttura in legno e manto di copertura con pannelli sandwich; -I servizi igienici sono dotati di rivestimento con piastrelle in ceramica; - il bene immobile in esame è dotato della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano; L'unità immobiliare



inoltre è dotata dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario e termico di riscaldamento. Le condizioni statiche della porzione di fabbricato di cui il bene immobile in esame fa parte, allo stato attuale, sono da ritenersi appena sufficienti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Il bene immobile di che trattasi, costituito da una porzione di fabbricato destinato all'attività di agriturismo, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: -strutture di fondazione continue in c.a.; - strutture portanti verticali in muratura portante; - solai di piano in latero-cemento; -struttura di copertura in latero-cemento e legno, manto di copertura in coppi; divisori interni sono in laterizio forato e in parte in mattoni pieni a faccia vista, - gli intonaci interni ed esterni sono in malta cementizia; - la pittura interna è in tinta lavabile; - I pavimenti interni e esterni sono costituiti da piastrelle in gress-ceramico; -Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno; con persiane in legno; - Le porte interne sono in legno tamburato; - le porte d'ingresso in alluminio e vetro. -Il servizio igienico è dotato di rivestimento con piastrelle in ceramica; - il bene immobile in esame è dotato della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano; L'unità immobiliare inoltre è dotata dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario e termico di riscaldamento. Le condizioni statiche della porzione di fabbricato di cui il bene immobile in esame fa parte, allo stato attuale, sono da ritenersi sufficienti.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Il bene immobile di che trattasi, costituito da un manufatto destinato all'attività agricola, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: -strutture di fondazione in c.a.; -strutture portanti verticali e di copertura in acciaio, manto di copertura in lamiera metalliche; - il bene immobile in esame non è dotato della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano; Il bene immobile inoltre non è dotato dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario e termico di riscaldamento. Le condizioni statiche del manufatto in esame, allo stato attuale, sono da ritenersi pessime in quanto risulta in rovina e parzialmente già crollato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene immobile alla data del primo accesso risulta essere occupato dalla Sig.ra Di Battista Antonietta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene immobile alla data del primo accesso risulta essere occupato dalla Sig.ra Di Battista Antonietta.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Il bene immobile alla data del primo accesso non risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1993 al 26/10/2006	ASSIANDRIA S.P.A. CON SEDE IN PESCARA, Proprieta' per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ///	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAGNANTE TRECCO FE	04/06/1993	3064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR L' Aquila	24/06/1993	1734	
		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
Dal 26/10/2006 al 22/09/2009	C. SGUBBI ITALIANA S.R.L.sede in TORRIANA (RN), P.Iva/C.F. 00649250404, Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00649250404	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	22/10/2006	313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		UR TERAMO	09/11/2006	1629	
Dal 22/09/2009 al 19/09/2025	EUGELIO Filippo nato a PIANELLA (PE) il 03/05/1960, Proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: GLEFPP60E03G555W	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anchini Francesco	22/09/2009	70758	13214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		P. I. di Teramo	30/09/2009	9848	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1993 al 26/10/2006	ASSIANDRIA S.P.A. CON SEDE IN PESCARA, Proprieta' per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ///	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAGNANTE TRECCO FE	04/06/1993	3064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR L' Aquila	24/06/1993	1734	
Dal 26/10/2006 al 22/09/2009	C. SGUBBI ITALIANA S.R.L.sede in TORRIANA (RN), P.Iva/C.F. 00649250404, Proprietaria per la quota di 1/1 Codice	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	22/10/2006	313	



	Fiscale/P.IVA: 00649250404	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR TERAMO	09/11/2006	1629	
Dal 22/09/2009 al 19/09/2025	EUGELIO Filippo nato a PIANELLA (PE) il 03/05/1960, Proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: GLEFPP60E03G555W	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anchini Francesco	22/09/2009	70758	13214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		P. I. di Teramo	30/09/2009	9848	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1993 al 26/10/2006	ASSIANDRIA S.P.A. CON SEDE IN PESCARA, Proprieta' per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ///	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAGNANTE TRECCO FE	04/06/1993	3064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR L' Aquila	24/06/1993	1734	
Dal 26/10/2006 al 22/09/2009	C. SGUBBI ITALIANA S.R.L.sede in TORRIANA (RN), P.Iva/C.F. 00649250404, Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00649250404	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	22/10/2006	313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR TERAMO	09/11/2006	1629	
Dal 22/09/2009 al 19/09/2025	EUGELIO Filippo nato a PIANELLA (PE) il 03/05/1960, Proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: GLEFPP60E03G555W	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anchini Francesco	22/09/2009	70758	13214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		P. I. di Teramo	30/09/2009	9848	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 30/09/2009
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 3847
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Anchini Francesco
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 70759
N° raccolta: 13215
- **IPOTECA GIUDIZIARIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 04/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.685,00
Data: 03/06/2014
N° repertorio: 1108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2019
Reg. gen. 16105 - Reg. part. 11415
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2025
Reg. gen. 3698 - Reg. part. 2836
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l.
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 30/09/2009
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 3847
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Anchini Francesco
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 70759
N° raccolta: 13215
- **IPOTECA GIUDIZIARIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 04/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.685,00
Data: 03/06/2014
N° repertorio: 1108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2019
Reg. gen. 16105 - Reg. part. 11415



Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro EUGELIO Filippo

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2025

Reg. gen. 3698 - Reg. part. 2836

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l.

Contro EUGELIO Filippo

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 30/09/2009

Reg. gen. 16207 - Reg. part. 3847

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro EUGELIO Filippo

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Anchini Francesco

Data: 22/09/2009

N° repertorio: 70759

N° raccolta: 13215

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pescara il 04/12/2014

Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1719



Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.685,00
Data: 03/06/2014
N° repertorio: 1108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Teramo il 12/11/2019

Reg. gen. 16105 - Reg. part. 11415

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro EUGELIO Filippo

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2025

Reg. gen. 3698 - Reg. part. 2836

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l.

Contro EUGELIO Filippo

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Dagli accertamenti eseguiti mediante il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), si evince che l'area di ubicazione del bene in esame (p.lla n.378), ricade secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) attualmente vigente, nella zona D6 Turistica Recettiva.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°



Dagli accertamenti eseguiti mediante il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), si evince che l'area di ubicazione del bene in esame (p.lla n.378), ricade secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) attualmente vigente, nella zona D6 Turistica Recettiva.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Dagli accertamenti eseguiti mediante il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), si evince che l'area di ubicazione del bene in esame (p.lle nn.379 e 380), ricade secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) attualmente vigente, nella zona D6 Turistica Recettiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Allo stato attuale non è stato possibile eseguire l'accertamento sulla conformità urbanistica-edilizia in quanto non è stata fornita la documentazione relativa ai titoli edilizi. Per cui si dovrà procedere ad eseguire un accesso alla documentazione cartacea presente in atti presso il Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te). Dalle operazioni peritali esperite mediante i rilievi metrici, visivi e fotografici relativi allo stato di fatto del bene immobile di che trattasi, sono comunque emerse le seguenti difformità tra lo stato catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi, consistenti in:

- 1) Ampliamento al piano terra dovuto alla realizzazione di un portico;
- 2) Difformità per modifiche prospettiche e interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°

Allo stato attuale non è stato possibile eseguire l'accertamento sulla conformità urbanistica-edilizia in quanto non è stata fornita la documentazione relativa ai titoli edilizi. Per cui si dovrà procedere ad eseguire un accesso alla documentazione cartacea presente in atti presso il Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te). Dalle operazioni peritali esperite mediante i rilievi metrici, visivi e fotografici relativi allo stato di fatto del bene immobile di che trattasi, non sono comunque emerse difformità tra lo stato catastale in atti e lo stato attuale dei



luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Allo stato attuale non è stato possibile eseguire l'accertamento sulla conformità urbanistica-edilizia in quanto non è stata fornita la documentazione relativa ai titoli edilizi. Per cui si dovrà procedere ad eseguire un accesso alla documentazione cartacea presente in atti presso il Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te). Dalle operazioni peritali esperite mediante i rilievi metrici, visivi e fotografici relativi allo stato di fatto del bene immobile di che trattasi, sono comunque emerse difformità tra lo stato catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi, dovute al parziale crollo dello stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1

Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano. Il bene immobile, destinato alle funzioni connesse alle attività di agriturismo e dislocato al piano terra e primo della porzione di fabbricato, si compone da sale ristorante, cucina, sala bar, camera matrimoniale oltre a ripostigli, locale di deposito, servizi igienici, centrale termica al piano terra e un disimpegno, tre camere doppie, un servizio igienico e un ripostiglio. I locali al piano terra e primo sono tra loro collegati da una scalinata interna. Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 2, cat. D/2, rendita Euro 1.481,20, Contrada San Donato n. 11, Piani T e 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 2, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 378, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 159.003,40

Il valore commerciale del bene immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato

di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza

di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il



valore per

metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della

stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene immobile

oggetto della procedura.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°

Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituita da: -unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo della porzione di fabbricato e così composta: - scalinata di accesso, un ingresso-dispigno, un w.c., pranzo soggiorno, una cucina, una camera doppia e una camera matrimoniale. Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 3, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4,00 vani, sup. catastale mq. 101,00, rendita Euro 237,57, Contrada San Donato n. 11, Piano 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 378, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 55.880,00

Il valore commerciale del bene immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato

di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza

di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per

metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della

stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene immobile

oggetto della procedura.

- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra

Bene immobile costituito da un manufatto in rovina e parzialmente crollato destinato catastalmente a magazzino-locale di deposito, con annessa corte di pertinenza (p.lle nn.379 e 380), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituito da un corpo di fabbrica con struttura in acciaio in pessime condizioni, allo stato attuale inagibile in quanto parzialmente crollato. Al Bene immobile di che trattasi si accede dalla Via Pubblica Comunale e della strada Provinciale n.34 a mezzo dell'area esterna di pertinenza. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lle nn.



379-380, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 263,00, sup. catastale mq. 265,00, rendita Euro 570,48, Contrada San Donato n. 11, Piano Terra. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 379, Categoria C2, Graffato 380 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 379, Qualità Ente Urbano - Fg. 4, Part. 380, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 15.630,00

Il valore commerciale del bene immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato

di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza

di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per

metro quadro che il valore complessivo comprensivo dell'area esterna di pertinenza, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene immobile oggetto della procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1	418,43 mq	380,00 €/mq	€ 159.003,40	100,00%	€ 159.003,40
Bene N° 2 - Appartamento Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°	101,60 mq	550,00 €/mq	€ 55.880,00	100,00%	€ 55.880,00
Bene N° 3 - Rudere Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra	260,50 mq	60,00 €/mq	€ 15.630,00	100,00%	€ 15.630,00
Valore di stima:					€ 230.513,40



Valore di stima: € 230.513,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 203.513,40

Il valore dei beni immobili pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni immobili oggetto della procedura.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle difformità riscontrate, si fa presente che per i beni immobili oggetto della procedura si rende necessario procedere sia alla regolarizzazione edilizia-urbanistica che all'aggiornamento catastale. Resta inoltre da verificare la conformità urbanistica-edilizia rispetto ai titoli edilizi rilasciati, mediante accesso alla documentazione presente agli atti Comunali.

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.

Notaresco, li 02/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zippi Paolo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici, planimetrici e fotografici (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 02/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1
Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano. Il bene immobile, destinato alle funzioni connesse alle attività di agriturismo e dislocato al piano terra e primo della porzione di fabbricato, si compone da sale ristorante, cucina, sala bar, camera matrimoniale oltre a ripostigli, locale di deposito, servizi igienici, centrale termica al piano terra e un disimpegno, tre camere doppie, un servizio igienico e un ripostiglio. I locali al piano terra e primo sono tra loro collegati da una scalinata interna. Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 2, cat. D/2, rendita Euro 1.481,20, Contrada San Donato n. 11, Piani T e 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 2, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 378, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti eseguiti mediante il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), si evince che l'area di ubicazione del bene in esame (p.lla n.378), ricade secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) attualmente vigente, nella zona D6 Turistica Recettiva.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°
Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituita da: -unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo della porzione di fabbricato e così composta: - scalinata di accesso, un ingresso-disimpegno, un w.c., pranzo soggiorno, una cucina, una camera doppia e una camera matrimoniale. Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 3, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4,00 vani, sup. catastale mq. 101,00, rendita Euro 237,57, Contrada San Donato n. 11, Piano 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 378, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti eseguiti mediante il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), si evince che l'area di ubicazione del bene in esame (p.lla n.378), ricade secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) attualmente vigente, nella zona D6 Turistica Recettiva.
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra
Bene immobile costituito da un manufatto in rovina e parzialmente crollato destinato catastalmente a



magazzino-locale di deposito, con annessa corte di pertinenza (p.lle nn.379 e 380), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituito da un corpo di fabbrica con struttura in acciaio in pessime condizioni, allo stato attuale inagibile in quanto parzialmente crollato. Al Bene immobile di che trattasi si accede dalla Via Pubblica Comunale e della strada Provinciale n.34 a mezzo dell'area esterna di pertinenza. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lle nn. 379-380, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 263,00, sup. catastale mq. 265,00, rendita Euro 570,48, Contrada San Donato n. 11, Piano Terra. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 379, Categoria C2, Graffato 380 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 379, Qualità Ente Urbano - Fg. 4, Part. 380, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti eseguiti mediante il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), si evince che l'area di ubicazione del bene in esame (p.lle nn.379 e 380), ricade secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) attualmente vigente, nella zona D6 Turistica Recettiva.

Prezzo base d'asta: € 203.513,40



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.513,40

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 378, Sub. 2, Categoria D2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 378, Qualità Ente Urbano	Superficie	418,43 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo del bene in esame allo stato attuale risulta essere appena sufficiente.		
Descrizione:	Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano. Il bene immobile, destinato alle funzioni connesse alle attività di agriturismo e dislocato al piano terra e primo della porzione di fabbricato, si compone da sale ristorante, cucina, sala bar, camera matrimoniale oltre a ripostigli, locale di deposito, servizi igienici, centrale termica al piano terra e un disimpegno, tre camere doppie, un servizio igienico e un ripostiglio. I locali al piano terra e primo sono tra loro collegati da una scalinata interna. Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lla n. 378 sub. 2, cat. D/2, rendita Euro 1.481,20, Contrada San Donato n. 11, Piani T e 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 378, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 378, Qualità Ente Urbano	Superficie	101,60 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo del bene in esame allo stato attuale risulta essere sufficiente.		
Descrizione:	Bene immobile costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte di pertinenza comune individuata come Bene Comune Non Censibile (sub.1), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo		



	(Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituita da: -unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo della porzione di fabbricato e così composta: -scalinata di accesso, un ingresso-dispigno, un w.c., pranzo soggiorno, una cucina, una camera doppia e una camera matrimoniale. Al Bene immobile di che trattasi si accede, a mezzo dalle corte comune, dalla Via Pubblica Comunale e della Strada Provinciale n.34. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.la n. 378 sub. 3, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4,00 vani, sup. catastale mq. 101,00, rendita Euro 237,57, Contrada San Donato n. 11, Piano 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Rudere			
Ubicazione:	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 379, Categoria C2, Graffato 380 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 379, Qualità Ente Urbano - Fg. 4, Part. 380, Qualità Ente Urbano	Superficie	260,50 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo del bene in esame allo stato attuale risulta essere pessimo, dovuto alle condizioni di inagibilità del bene che parzialmente è già crollato.		
Descrizione:	Bene immobile costituito da un manufatto in rovina e parzialmente crollato destinato catastalmente a magazzino-locale di deposito, con annessa corte di pertinenza (p.lle nn.379 e 380), ubicato in Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te) alla Contrada Piane San Donato - Contrada Piano di Appignano, costituito da un corpo di fabbrica con struttura in acciaio in pessime condizioni, allo stato attuale inagibile in quanto parzialmente crollato. Al Bene immobile di che trattasi si accede dalla Via Pubblica Comunale e della strada Provinciale n.34 a mezzo dell'area esterna di pertinenza. Il bene immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Messer Raimondo (Te), al Foglio n.4, p.lle nn. 379-380, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 263,00, sup. catastale mq. 265,00, rendita Euro 570,48, Contrada San Donato n. 11, Piano Terra. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 30/09/2009
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 3847
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPOSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Anchini Francesco
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 70759
N° raccolta: 13215
- **IPOTECA GIUDIZIARIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 04/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.685,00
Data: 03/06/2014
N° repertorio: 1108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2019
Reg. gen. 16105 - Reg. part. 11415
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPOSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2025
Reg. gen. 3698 - Reg. part. 2836
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l.



Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA
PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO 1°**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 30/09/2009
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 3847
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Anchini Francesco
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 70759
N° raccolta: 13215
- **IPOTECA GIUDIZIARIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 04/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.685,00
Data: 03/06/2014
N° repertorio: 1108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2019
Reg. gen. 16105 - Reg. part. 11415
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2025
Reg. gen. 3698 - Reg. part. 2836
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l.



Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANE SAN DONATO - CONTRADA PIANO DI APPIGNANO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 30/09/2009
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 3847
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Anchini Francesco
Data: 22/09/2009
N° repertorio: 70759
N° raccolta: 13215
- **IPOTECA GIUDIZIARIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 04/12/2014
Reg. gen. 14325 - Reg. part. 1719
Quota: 1/1
Importo: € 91.000,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.685,00
Data: 03/06/2014
N° repertorio: 1108

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2019
Reg. gen. 16105 - Reg. part. 11415
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTIGIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2025
Reg. gen. 3698 - Reg. part. 2836
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l.



Contro EUGELIO Filippo
Formalità a carico della procedura

