



TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Serchia Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

promossa da



rappresentata da:



Codice fiscale: --

contro



Codice fiscale.

Codice fiscale





SOMMARIO



INCARICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
LOTTO UNICO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ.....	4
DATI CATASTALI.....	4
CONFINI.....	4
STATO CONSERVATIVO.....	4
CONSISTENZA.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
ONERI CONDOMINIALI.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	7
STIMA.....	8



In data 16/06/2025, il sottoscritto Ing. Serchia Gianluca, con studio in Via Memmingen, 19 - 64100 - Teramo (TE), email gianluca.serchia@virgilio.it, PEC gianluca.serchia@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di Pignoramento notificato il 23/04/2024 depositato il 24/05/2024;
- Istanza di Vendita depositata il 29/05/2024;
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositata il 04/06/2024;
- Relazione notarile depositata il 04/06/2024.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 27/05/2024 Reg. Gen. 8728 Reg. Part. n. 6554 sono i seguenti, siti nel Comune di Giulianova (TE), censiti:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 385 SUB 4 CAT A/2;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 19 Particella 385 SUB 6 CAT C/6;**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO così costituito:

LOTTO UNICO

Appartamento posto al Piano 1 e autorimessa al Piano S1 di fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in Via Case di Trento (attuale Via percecchi).
Appartamento al piano primo composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, doppio disimpegno, 2 camere da letto e 2 bagni, con balconi, oltre autorimessa al piano 1S.

DESCRIZIONE

Appartamento posto al Piano 1 e autorimessa al Piano S1 di fabbricato di più ampie dimensioni sito nel Comune di Giulianova (TE) in Via Case di Trento (attuale Via percecchi).

Appartamento al piano primo composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, doppio disimpegno, 2 camere da letto e 2 bagni, con balconi, oltre autorimessa al piano 1S.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati e viene pignorato per i seguenti diritti:

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	385	4	2	A/2	3	6 vani	114 mq	495,80 €	1	
	19	385	6	2	C/6	1	14 mq	17 mq	23,14 €	1S	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, ad eccezione di una non perfetta rappresentazione dell'apertura nell'autorimessa.

CONFINI

La Porzione Sub 4 (appartamento) confina catastalmente con:

- A Nord in parte con vano scale, in parte con spazi esterni
- A Sud, Est ed Ovest con spazi esterni

La Porzione Sub 6 (autorimessa) confina catastalmente con:

- A Nord terrapieno
- A Sud spazi di manovra sub 1
- Ad Est sub 5
- Ad Ovest con rampa di accesso

Salvo altri se/o variati.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni (fabbricato ed unità immobiliare) allo stato attuale si presentano in condizioni di manutenzione definibili discrete, come rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta ¹	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,75 m	1
Balcone	39,00 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	- m	1
Autorimessa	14,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,35	1S
Totale superficie convenzionale:				125,20 mq		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive della porzione immobiliare e del fabbricato di cui è parte e sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione residenziale
- Strutture in C.a. con tamponature in laterizio
- Copertura in c.a. a falde
- Altezza interna utile: 2,75 ml,
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in mattoncini
- Pavimentazione interna: in ceramica;
- Infissi esterni: in metallo con avvolgibili
- Infissi interni: porte in legno
- Portoncino Blindato
- Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, apparentemente funzionanti, eventualmente da revisionare

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Normale in zona periferica;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: normale;
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di 3,5/5,0 Km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto, fabbricato di recente realizzazione (2001-2005);
- Tipologia: Fabbricato ad uso residenziale su più livelli;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: normali;

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto;
- Grado delle rifiniture: normali;
- Piano: primo;
- Affaccio: su aree circostanti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

¹ Superficie Interna Netta comprensiva dei muri divisorii interni



STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari risultano occupate da un Soggetto Esecutato unitamente al proprio nucleo familiare come residenza con all'interno beni mobili ed arredi di sua proprietà.



PROVENIENZE VENTENNALI

I soggetti esegutati sono divenuti proprietari delle porzioni immobiliare oggetto di pignoramento in virtù del seguente titolo:

- Compravendita Rep. 580 Racc 474 del 06/08/2007 Notaio
09/08/2007 Reg. Part. 9647 Reg. gen. 15209

Dal precedente proprietario a, la quale lo aveva acquistato in forza di:

- Compravendita Rep. 3029 Racc 831 del 12/03/2004 Notaio rascritto il
09/04/2004 Reg. Part. 4527 Reg. gen. 6577



Per quanto riguarda gli immobili di cui al presente lotto:

- 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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**

Iscritto a Teramo il 09/08/2007 Reg. gen. 15210 - Reg. part. 3355

Importo: € Capitale: € Interessi: €

A favore di

Contro

Note: Relativo ai seguenti beni in Giulianova:

Catasto: Foglio 19 Particella 385 Subalterno 4

Foglio 19 Particella 385 Subalterno

Annotazione del 10/11/2009 Registro particolare n. 2965 Registro generale n. 18860

SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2. DEL D.L. 7/2007

A favore di



Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Teramo il 27/05/2024 Reg. gen. 8728 - Reg. part. 6554

A favore di

Contro

Note: Relativo ai seguenti beni in Giulianova:

Catasto: Foglio 19 Particella 385 Subalterno 4

Foglio 19 Particella 385 Subalterno



**Oneri di cancellazione:**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta Ipotecaria Tassa Ipotecaria e Imposta di Bollo: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% (min € 200,00) + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. Di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

**ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, pertanto vi è necessità di verifiche e richieste ai fini di eventuale pubblicazione di Bandi/Avvisi di vendita.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Giulianova:

- Concessione Edilizia n. 29600/01 del 13/02/2002
- Certificato di Agibilità del 20/01/2005



Per quanto è stato possibile accertare, sussiste sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultima concessione ad eccezione di una non perfetta rappresentazione dell'apertura nell'autorimessa.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento, e di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni e l'indice di prestazione energetica.



Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima. In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Sono stati reperiti i seguenti Beni Comparabili appartenenti allo stesso segmento di Mercato del Subject.

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Traversa Gaspari	Via per Mosciano	Via Bompadre
Fonte	Bene in Vendita	Bene in Vendita	Asta Giudiziaria
Prezzo di Vendita	€ 140.000,00 ²	€ 150.000,00 ²	€ 127.000,00
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Superficie	100 mq + 25 + 20	120 mq + 20 + 15	152 mq
Stato di Manutenzione	Buono	Sufficiente	Buono
Prezzo Unitario	€/mq 1.072	€/mq 1.058	€/mq 836
Prezzo Medio Unitario	988 €/mq	Derivante da indagine di mercato	

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- Localizzazione periferica del subject
- Stato manutentivo

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f = 0,85$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Appartamento P1 e Garage in Via Case di Trento Giulianova (TE)	125,20 mq	840,00 €/mq	€ 105.168,00	100,00%	€ 105.168,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

² Assunto margine di trattativa pari al 10%



**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale per la vendita posto a base d'asta: € 84.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 84.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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

Teramo, li 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Serchia Gianluca



