

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 125/2025 R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geometra Marcello Stampatori

promossa da **CHERRY BANK S.p.A.**

con sede in Verona

C.F. e P.I. 04147080289

contro

Sig.ra [REDACTED]

n. a [REDACTED] *il* [REDACTED]

C.F. [REDACTED]



INCARICO

Con provvedimento del 18.01.2026 il sottoscritto Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio 15 di Giulianova (TE), email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 345-2797518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e custode giudiziario dei beni pignorati e successivamente accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

PREMESSE

La procedura 169/2025 R.G.E. veniva promossa da Cherry Bank S.p.A. contro la Signora [REDACTED] con istanza di vendita per i diritti della piena proprietà su un immobile di civile abitazione facente parte di un più ampio edificio residenziale sito in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Pompeo n. 17, unità immobiliare posta al piano primo.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili, sulla scorta della documentazione tecnica che era stata acquisita dallo scrivente ed aver preso contatto con l'esecutata e concordato sulle forme del primo accesso, in data 23.03.2026 si è recato sul posto ed ha effettuato una accurata visita del bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuto dal soggetto esecutato, è dunque risultato essere così costituito:

- appartamento di civile abitazione posto al piano primo Scala B facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Pompeo n. 17.

Dato trattarsi di bene singolo autonomamente fruibile, avendo eseguito attenta analisi dei luoghi, analizzate le risultanze acquisite dalle banche dati della pubblica amministrazione e dall'esame della documentazione raccolta si opta per la proposta di vendita dei diritti dell'intera piena proprietà in **LOTTO UNICO**.

Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sul bene pignorato nel lotto unico descritto al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione del bene pignorate, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le sue caratteristiche generali e di finitura, si propone la vendita nel descritto lotto unico:



LOTTO UNICO

“Diritti pari all’intero della piena proprietà su:

- appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica Via Pompeo n. 17.

L’unità immobiliare residenziale si compone di un ingresso, locale sala-soggiorno, locale di cucina, una camera da letto, un bagno e disimpegno per una superficie commerciale lorda di mq 64,00 ca. oltre a balconi al piano della superficie di mq 17,49 ca.

L’unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 1849, sub. 46, Cat. A/2 di classe 2[^], consistenza vani 4,0, Rendita € 392,51, Via Pompeo, Piano 1 interno 9 scala B.”

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

- appartamento di civile abitazione posto al piano primo Scala B interno 9 facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Pompeo n. 17.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) attestante le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari, depositato in atti, risulta completa.

TITOLARITA'

L’immobile oggetto dell'esecuzione, individuato in descrizione e formante il LOTTO UNICO in vendita, appartiene al seguente soggetto:

- **[REDACTED]**
nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** – C.F. **[REDACTED]**
per i diritti pari all’intera piena proprietà.

Si specifica che la signora **[REDACTED]** risulta essere di stato civile libero.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- diritti pari all’intera piena proprietà in testa a **[REDACTED]**.



CONFINI

Lotto Unico

L'appartamento confina in giro con vano scala e corridoio comuni, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e a mezzo distacchi con aree esterne comuni e Via G. La Pira, il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto unico:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,68 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,80 m	Primo
Balconi a livello	17,49 mq	17,49 mq	0,33	5,77 mq	---	Primo
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				69,77 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le unità immobiliari costituenti il lotto unico in vendita hanno le seguenti cronistoria catastali:

Lotto unico

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 23.09.1986	[redacted] n. a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1849 sub 46 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 23.09.1986 al 09.09.1994	[redacted] n. a [redacted] il [redacted] Usufruttuaria per 1/1 [redacted] n. il [redacted] Nuda Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1849 sub 46 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 09.09.1994 al 07.01.1999	[redacted] n. in [redacted] il 26.06.1965 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1849 sub 46 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 07.01.1999 al 06.11.2014	[redacted] n. a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1849 sub 46 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 06.11.2014 al 15.05.2019	[redacted] n. a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1849 sub 46 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 15.05.2019 all'attualità	[redacted]	Catasto Fabbricati



	n. a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/1	Fg. 4, Part. 1849 sub 46 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 4 vani
--	--	--

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

Catasto fabbricati (CF) di Alba Adriatica											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1849	46	-	A/2	2	4,0 vani	68 mq	€ 392,51	1	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita corrisponde con la scheda planimetrica agli atti del Catasto tranne che per l'indicazione della porta d'accesso alla camera da letto che è posizionata di fianco a quella del bagno anziché fronteggiante il portoncino di ingresso come riportato in planimetria.

Ciò non inficia la conformità del bene.

Gli identificativi dell'unità immobiliare oggetto di stima e di vendita in lotto unico corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti di tutti i procedimenti ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa che gli immobili ed i diritti pignorati come specificati in perizia vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI



I beni pignorati sono parte di un più ampio edificio a carattere residenziale costituito in condominio. Esistono quindi zone comuni a più o a tutte le unità immobiliari, quali l'area esterna, androne di ingresso, vani scala e corridoi comuni, tutti individuati nel regolamento condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto Unico

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in procedura sono parte è stato ultimato nell'anno 1979 e non è stato poi oggetto di importanti interventi di ristrutturazione edilizia se non quelli di manutenzione ordinaria.

Si sviluppa su sei distinti piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. L'immobile è sito in Comune di Alba Adriatica (Te) in Via Pompeo civico 17, in zona tranquilla a destinazione residenziale, a circa 300 metri dal centro cittadino e 100 dal Mare Adriatico.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con tamponature in laterizio non portante e rivestimento esterno prevalente in tinteggiatura.

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta completamente recintata con muraure e sovrastanti recinzioni in metallo zincato lavorato tranne che per alcune porzioni su via Pompeo in prossimità delle due scale di accesso e dei parcheggi condominiali.

L'immobile di interesse oggetto di pignoramento è dislocato al piano primo e si affaccia sul prospetto ovest dell'edificio.

L'ingresso all'appartamento avviene dalla scala condominiale; attraverso di esso si accede ad un ampio locale di ingresso, un locale di sala-soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno oltre a due balconi.

L'appartamento ha pavimentazioni in ceramica dell'epoca della costruzione di medio formato di corrente qualità ed in sufficiente stato conservativo. Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche così come le pareti del bagno, il tutto con materiali per qualità e tipologia riferiti all'epoca della costruzione dello stabile.

Nel servizio igienico risultano installati sanitari in porcellana bianca e piatto doccia con rubinetterie del tipo monocomando.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno, sono dotati di vetro singolo semidoppio con all'esterno serrandine avvolgibili in p.v.c..

Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, risultano di corrente fattura ed in sufficiente stato manutentivo, la manigliera in metallo bronzato. Il portoncino di ingresso è in legno.



L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare, garantisce la sua funzionalità e sembra rispondere alle norme CEI vigenti all'epoca della costruzione.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.

L'impianto termico è dotato di radiatori in ghisa ed alluminio. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria collocata nel locale di cucina.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in semilavabile con porzioni stinte ovvero macchiate che abbisognano di intervento di rinfresco.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,80.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città con contatore posizionato nel balcone principale corrispondente alla sala-soggiorno.

I balconi sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive ed hanno parapetti in paretine sottili di cemento armato tinteggiato.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gl'immobili pignorati risultano attualmente non occupati in quanto l'esecutata risiede in altra provincia e libera da contratti di locazione o d'uso di altro genere. L'immobile viene saltuariamente utilizzato dalla stessa per brevi periodi di vacanza estivi.

Il lotto unico in vendita è pertanto da ritenersi **libero** al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07.11.1999 al 06.11.2014	██████████ n. a ████████ il ████████ ██████████, C.F. ████████ Proprietà per 1/1	Atto pubblico di compravendita per Notaio Biagio Ciampini in Sant'Egidio alla Vibrata Rep. n. 159959 del 07.01.1999, trascritto in Teramo il 11.01.1999 ai n. 300/228 di formalità proveniente da ██████████ n. in ████████ il ██████████
Dal 06.11.2014 al 15.05.2019	██████████ n. a ████████ il ████████ CF ██████████	Dichiarazione di successione in morte di ██████████ apertasi il 06.11.2014, registrata in termoli al n. 1123 Vol. 9990/18 e trascritta il 11.02.2019 ai nn. 2249/1612, accettazione tacita di



	proprietà per 1/1	eredità trascritta in Teramo in data 16.05.2019 ai nn. 7242/5130.
Dal 15.05.2019 all'attualità	n. a [REDACTED] CF [REDACTED] proprietà per 1/1	Atto di donazione accettata per Notaio Franco Campitelli in Giulianova Rep. n. 53166/23355 del 15.05.2019, trascritto in Teramo il 16.05.2019 ai n. 7243/5131 di formalità proveniente da [REDACTED] n. in [REDACTED] il [REDACTED]

Quindi, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al primo atto antecedente.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 23.03.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare urbana oggetto di stima identificata come **lotto unico**:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Teramo Rep 713/2023
iscritta a Teramo il 10/01/2025
Reg. Gen. 490 - Reg. part. 15
Montante ipotecario € 24.000,00
Quota: 1/1 della piena proprietà sull'u.i.u. NCEU Fg. 4 p.lla 1849 sub 46 di Alba
Adriatica
A favore di Cherry Bank S.p.A. con sede in Padova
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** UNEP Tribunale di Teramo Rep 647 del 21.03.2025
Trascritto a Teramo il 18.04.2025
Reg. gen. 6855 - Reg. part. 5165
Quota: 1/1 della piena proprietà sull'u.i.u. NCEU Fg. 4 p.lla 1849 sub 46 di Alba
Adriatica
A favore di Cherry Bank S.p.A. con sede in Padova
Contro [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto avuto modo di riscontrare l'edificio di cui il bene pignorato è parte, è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 47 del 20 aprile 1978 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica;



- Concessione Edilizia in variante alla precedente n. 140 del 01 settembre 1979 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica.

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante dalle planimetrie agli atti autorizzativi citati quanto al posizionamento della porta di accesso alla camera da letto che è posizionata nel disimpegno fronteggiante il bagno anziché nel vano di ingresso- disimpegno. La circostanza nulla incide sulla conformità urbanistica del bene.

E' in ogni caso facoltà all'aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni della Legge 326 del 24 novembre 2003, di presentare domanda di sanatoria per le eventuali difformità delle unità immobiliari dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, **ricorrendone i presupposti di legge.**

Non si sono rilevate ulteriori difformità, superfetazioni o modifiche agli immobili pignorati rilevanti ai fini della loro conformità urbanistica.

Si specifica che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 18.03.2019 dal geometra Andrea Gatto del Collegio di Teramo con numero identificativo 6700100000153107 con validità fino al 18.03.2029 quindi attualmente fruibile ai fine della collazione al decreto di trasferimento.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare dalle comunicazioni rilasciate dalla S.I.M. Amministrazione s.r.l. Di Alba Adriatica, Amministratrice Condominiale del Condominio "Residence Europa" di cui l'immobile è parte, esistono le seguenti pendenze in capo all'esecutata per ratei condominiali ordinari non saldati:

- Annualità 2024 € 131,89;
- Annualità 2025 e corrente € 2.900,95.

Le spese ordinarie condominiali a carico dell'unità immobiliare stimata assommano mediamente a circa € 450,00 annue.



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico in vendita, e più precisamente:

Lotto UNICO:

“Diritti pari all’intero della piena proprietà su:

- appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica Via Pompeo n. 17.

L’unità immobiliare residenziale si compone di un ingresso, locale sala-soggiorno, locale di cucina, una camera da letto, un bagno e disimpegno per una superficie commerciale lorda di mq 64,00 ca. oltre a balconi al piano della superficie di mq 17,49 ca.

L’unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 1849, sub. 46, Cat. A/2 di classe 2[^], consistenza vani 4,0, Rendita € 392,51, Via Pompeo, Piano 1 interno 9 scala B.”

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare l’immobile nelle reali condizioni in cui è stato rilevato e riscontrato al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di effettiva manutenzione, la sua consistenza, l’effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all’attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l’unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo “CONSISTENZE” e la specifica annotazione riguardante la porzione di corte esterna non accessibile). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l’area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all’interno della planimetria dell’immobile. Le murature perimetrali di confine verso l’esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;



- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- **le pertinenze quali cantine o soffitte** sono ragguagliate al 50%; nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- **i vani di altezza utile inferiore a 150 cm** non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene in questione può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 1.800,00 di superficie commerciale lorda.

Si può pertanto sviluppare il seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			
Indicazione bene	Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato riferito alla piena proprietà	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Appartamento	Mq 69,77	€ 1.800,00	€ 125.586,00
Valore complessivo della piena proprietà			€ 125.586,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto Unico"** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 125.586,00**.

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: _____ **€ 125.586,00**
- Deprezzamento applicato pari al 25 % del valore di mercato **€ 31.396,50**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 94.189,50**



I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione di 1 iscrizioni di ipoteca giudiziale (formalità n. 15/2023,) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria ciascuna, e quindi per un totale pari ad € 294,00;
- annotazione per cancellazione di trascrizione di pignoramento immobiliare (formalità n. 5165/2025) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € **588,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di € **94.189,50**.

Eventuali somme a carico dell'aggiudicatario non oggi preventivabili preventivata che dovessero scaturire in fase successiva al trasferimento sono da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 25% del calcolato valore di mercato del bene.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO in vendita è pari ad € 93.601,00 e dunque, in cifra tonda, € 93.500,00 (diconsi euro novantatremilacinquecento/00 centesimi).

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.

Giulianova, li 24 marzo 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Marcello Stampatori

