
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Serchia Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

E per essa la mandataria:

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****



Vista Esterna Immobile

SOMMARIO

INCARICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
LOTTO UNO	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ	4
DATI CATASTALI	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
LOTTO DUE.....	9
DESCRIZIONE.....	9
TITOLARITÀ	9
DATI CATASTALI	9
CONFINI.....	9
CONSISTENZA.....	9
STATO CONSERVATIVO.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	13
STIMA.....	14
LOTTO UNO.....	15
LOTTO DUE.....	15

INCARICO

In data 11/12/2025, il sottoscritto Ing. Serchia Gianluca, email gianluca.serchia@virgilio.it, PEC gianluca.serchia@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e successivamente 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 08/09/2025 depositato il 01/10/2025;
- Istanza di Vendita depositata il 01/10/2025;
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositata il 20/10/2025;
- Relazione notarile depositata il 21/10/2025
- Dichiarazione di Cessione e Passaggio del Credito depositato in data 03/12/2025.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 16/10/2025 Reg. Gen. 17510 Reg. Part. n. 12909 sono i seguenti, siti nel Comune di Campli (TE), censiti:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 53 Particella 452 SUB 4 CAT A/2;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 53 Particella 452 SUB 5 CAT C/2;**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due LOTTI distinti come segue:

LOTTO UNO

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su **Appartamento al piano 1** ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli (TE)

Composto da: ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, disimpegno e 3 balconi.

Foglio 53 Particella 452 SUB 4 CAT A/2

LOTTO DUE

Locali di sgombero posti al piano 2/sottotetto ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli (TE)

Unità sottotetto composto da: ingresso, locali di sgombero adibiti a locali abitativi, lavanderia e ripostiglio adibiti a wc con terrazzi.

Foglio 53 Particella 452 SUB 5 CAT C/2

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su **Appartamento al piano 1** ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli (TE)

Composto da: ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, disimpegno e 3 balconi.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare, oggetto del presente lotto, risulta intestata al seguente soggetto:

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà 1/1

La porzione immobiliare è stata pignorata per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà 1/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	452	4	-	A/2	2	6,5 vani	113 mq	302,13 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti, ad eccezione del divisorio sul balcone lato Sud-Est indicato in planimetria ma non presente sui luoghi.

CONFINI

La Porzione Sub 4 (appartamento) confina catastalmente con:

Nord: Spazi esterni

Sud: Spazi esterni,

Est: Sub 3 e Vano Scala

Ovest: spazi esterni

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,80 m	1
Balconi	36,00 mq	0,30	11,00 mq	- m	1
Totale superficie convenzionale:			124,00 mq		

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare di cui al presente lotto si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, sono state rilevate le seguenti criticità:

- Presenza diffusa di infiltrazioni umida con formazione di muffe su diversi vani
- Ammaloramenti diffusi della tinteggiatura interna ed esterna verso i balconi
- Difetti di tenuta impermeabile, nella pavimentazione e nei rivestimenti dei balconi
- Ammaloramenti di parte della pavimentazione interna
- Presenza di alcune lesioni su intonaco e tinteggiatura
- Difetti di tenuta degli infissi su varie porzioni

Il fabbricato, nelle sue porzioni esterne e di copertura si presenta in stato conservativo e manutentivo mediocri, con difetti sulla tinteggiatura esterna e sulle porzioni di rivestimento in mattoncini, difetti della tenuta impermeabile della copertura e dei balconi, nonché uno stato conservativo mediocre della sistemazione esterna.

Di tale stato si terrà conto nella valutazione attribuendo il corretto livello di stato manutentivo.

Il tutto come riportato nella Documentazione Fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive, del complesso oggetto di valutazione, sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista su 4 livelli
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati con porzioni rivestite in mattoncini
- Pavimentazione interna: in parte ceramica e in parte parquet
- Pareti interne: in parte in laterizio intonacato e tinteggiato,
- Infissi esterni: in metallo con persiane
- Rivestimento bagni: ceramica e sanitari in vetrochina
- Impianto elettrico, idrico, riscaldamento: presenti, da verificare, revisionare ed eventualmente adeguare.
- Utenze, forniture e contatori da rendere autonomi ed indipendenti

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

- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona periferica (Località Pagannoni);
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona,
- Prossimità al verde: buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata;

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

- Stato di Conservazione: Mediocre,
- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista su 4 livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: corte comune in parte pavimentata in parte a verde

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Appena sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: 1;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, in forza di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 19/05/2011 Notaio VINCENTI ENNIO Repertorio n. **** *Omissis* **** Racc. **** *Omissis* **** – Trascritto con Registro generale n. **** *Omissis* **** Registro particolare n. **** *Omissis* **** presentazione n. **** *Omissis* **** del 30/05/2011.

Dalla **** *Omissis* ****, la quale era proprietaria del bene per averlo realizzato:

- COSTITUZIONE del 22/11/2005 Pratica n. **** *Omissis* **** in atti dal 22/11/2005 COSTITUZIONE (n. **** *Omissis* ****)

Su area di terreno pervenutagli con:

- Atto di COMPRAVENDITA del 30/08/2002 Notaio VINCENTI ENNIO Repertorio n. **** *Omissis* **** Trascrizione n. **** *Omissis* **** in atti dal 09/09/2002

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 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a TERAMO il 12/06/2007 Registro Particolare **** *Omissis* **** Registro Generale **** *Omissis* ****

A favore di **** *Omissis* ****

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 400.000,00 Totale 800.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI: Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5 Ed altri

Successiva

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI

del 30/05/2011 Registro particolare **** *Omissis* **** Registro generale **** *Omissis* ****

Relativa ai seguenti beni nel Comune CAMPLI (TE)

Catasto FABBRICATI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 3

Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4

Foglio 53 Particella 452 Subalterno 5

Catasto TERRENI Foglio 53 Particella 452

Valore degli immobili liberati € 131.148,00

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare **** *Omissis* ****

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a TERAMO il 30/05/2011 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 105.000,00 Totale 210.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a TERAMO il 08/11/2012 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00 Totale 200.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

Ed altri

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritto a TERAMO il 08/11/2012 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00 Totale 90.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

Ed altri

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Iscritto a TERAMO il 22/05/2024 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.987,05 Totale 75.974,10

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5 (½ di Piena Proprietà)

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TERAMO il 16/10/2025 Reg. gen. **** Omissis **** Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su beni in CAMPLI: Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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 di:

- concessione edilizia n. 26 del 01/04/2003;
- Permesso di Costruire n. 56 del 14/06/2004;
- DIA del 18/11/2003;
- Comunicazione Fine Lavori prot. 11870 del 05/12/2005;
- Agibilità Prot. n. 850 del 20/01/2006

Per quanto è stato possibile accertare, vi è sostanziale corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ed alla planimetria catastale, ad eccezione di:

- Parete divisoria dl balcone lato sud-est non presente sui luoghi

In ogni caso, l'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

Allo stato, per quanto è stato possibile accertare, la porzione immobiliare non risulta dotata di Attestato 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 l'unità immobiliare in esame vi è necessità di allegare Attestato di Prestazione in corso di validità per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su Locali di sgombero posti al piano 2/sottotetto ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campi (TE)

Unità sottotetto composto da: ingresso, locali di sgombero adibiti a locali abitativi, lavanderia e ripostiglio adibiti a wc, con terrazzi.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare, oggetto del presente lotto, risulta intestata a seguenti soggetti:

- **** *Omissis* **** Piena Proprietà ½
- **** *Omissis* **** Piena Proprietà ½

La porzione immobiliare è stata pignorata per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* **** Piena Proprietà ½
- **** *Omissis* **** Piena Proprietà ½

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	452	5	-	C/2	2	125 mq	133 mq	129,11 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa destinazione d'uso dei locali: i locali di sgombero risultano adibiti a locali abitativi
- Non perfetta rappresentazione delle aperture a soffitto
- Locale lavanderia e ripostiglio adibiti a locali wc

CONFINI

La Porzione Sub 5 (locale di sgombero) confina catastalmente con:

- Su 4 lati con spazi esterni
- A Nord con vano scala/ascensore/montacarichi

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente ¹	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di sgombero (H<1,50 m)	130,00 mq	0,50	65,00 mq	1,50-2,90 m	2
Locali sottotetto (H<1,50)	128,00 mq	0,15	19,00 mq	1,50-0,60 m	2
Terrazzi	30,00 mq	0,30	11,00 mq	- m	2
Totale superficie convenzionale:			95,00 mq		

¹ Riferiti alla destinazione principale abitativa avente coefficiente 1

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare di cui al presente lotto si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, sono state rilevate le seguenti criticità:

- Presenza di infiltrazioni umide con formazione di muffe
- Ammaloramenti della tinteggiatura interna
- Difetti di tenuta impermeabile, nella pavimentazione e nei rivestimenti dei terrazzi e della copertura
- Ammaloramenti di parte della pavimentazione
- Difetti di tenuta degli infissi su varie porzioni

Il fabbricato, nelle sue porzioni esterne e di copertura si presenta in stato conservativo e manutentivo mediocri, con difetti sulla tinteggiatura esterna e sulle porzioni di rivestimento in mattoncini, difetti della tenuta impermeabile della copertura e dei balconi, nonché uno stato conservativo mediocre della sistemazione esterna.

Di tale stato si terrà conto nella valutazione attribuendo il corretto livello di stato manutentivo.

Il tutto come riportato nella Documentazione Fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive, del complesso oggetto di valutazione, sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista su 4 livelli
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati con porzioni rivestite in mattoncini
- Pavimentazione interna: in parte ceramica e in parte parquet
- Pareti interne: in parte in laterizio intonacato e tinteggiato,
- Infissi esterni: in metallo con persiane
- Rivestimento bagni: ceramica e sanitari in vetrochina
- Impianto elettrico, idrico, riscaldamento: presenti, da verificare, revisionare ed eventualmente adeguare.
- Utenze, forniture e contatori da rendere autonomi ed indipendenti

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

- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona periferica (Località Pagannoni);
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona,
- Prossimità al verde: buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata;

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

- Stato di Conservazione: Mediocre,
- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista su 4 livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: corte comune in parte pavimentata in parte a verde

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Appena sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: 1;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, in forza di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 19/05/2011 Notaio VINCENTI ENNIO Repertorio n. **** *Omissis* **** Racc. **** *Omissis* **** Trascritto con Registro generale n. **** *Omissis* **** e n. **** *Omissis* **** Registro particolare n. **** *Omissis* **** e n. **** *Omissis* ****.

Dalla **** *Omissis* ****, la quale era proprietaria del bene per averlo realizzato:

- COSTITUZIONE del 22/11/2005 Pratica n. **** *Omissis* **** in atti dal 22/11/2005 COSTITUZIONE (n. **** *Omissis* ****)

Su area di terreno pervenutagli con:

- Atto di COMPRAVENDITA del 30/08/2002 Notaio VINCENTI ENNIO Repertorio n. **** *Omissis* **** - Trascrizione n. **** *Omissis* **** in atti dal 09/09/2002

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 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a TERAMO il 12/06/2007 Registro Particolare **** *Omissis* **** Registro Generale **** *Omissis* ****

A favore di **** *Omissis* ****

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 400.000,00 Totale 800.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI: Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5 Ed altri

Successiva

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI

del 30/05/2011 Registro particolare n. **** *Omissis* **** Registro generale n. **** *Omissis* ****

Relativa ai seguenti beni nel Comune CAMPLI (TE)

Catasto FABBRICATI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 3

Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4

Foglio 53 Particella 452 Subalterno 5

Catasto TERRENI Foglio 53 Particella 452

Valore degli immobili liberati € 131.148,00

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare **** *Omissis* **** del 12/06/2007

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a TERAMO il 30/05/2011 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 105.000,00 Totale 210.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a TERAMO il 08/11/2012 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00 Totale 200.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

Ed altri

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritto a TERAMO il 08/11/2012 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00 Totale 90.000,00

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

Ed altri

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Iscritto a TERAMO il 22/05/2024 Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.987,05 Totale 75.974,10

Note: Gravante su beni in CAMPLI Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5 (½ di Piena Proprietà)

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TERAMO il 16/10/2025 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su beni in CAMPLI: Foglio 53 Particella 452 Subalterno 4-5

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 € 59,00to

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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 di:

- concessione edilizia n. 26 del 01/04/2003;
- Permesso di Costruire n. 56 del 14/06/2004;
- DIA del 18/11/2003;
- Comunicazione Fine Lavori prot. 11870 del 05/12/2005;
- Agibilità Prot. n. 850 del 20/01/2006

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ed alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa destinazione d'uso dei locali: i locali di sgombero risultano adibiti a locali abitativi
- Non perfetta rappresentazione delle aperture a soffitto
- Locale lavanderia e ripostiglio adibiti a locali wc

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di circa 2.000,00 €².

Di tali difformità si è tenuto conto nella stima.

In ogni caso, l'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

Allo stato, per quanto è stato possibile accertare, la porzione immobiliare non risulta dotata di Attestato 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 l'unità immobiliare in esame vi è necessità di allegare Attestato di Prestazione in corso di validità per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

² Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.

STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei lotti 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 mediocre/sufficiente 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 dei Subject.

Ricerca di Mercato	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
			
Localizzazione	Via Vecchia Scuola	Via Vecchia Scuola	Via dei Celestini
Fonte	Bene in vendita	Bene Venduto	Bene in vendita
Prezzo di Vendita ³	€ 49.000,00	€ 37.000,00	€ 55.000,00
Data di Vendita	-	01/2026	-
Anno di Costruzione	1980	1980	1990
Stato Manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Fabbricato	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Superficie	98 mq	130 mq	125 mq
Prezzo Unitario	450 €/mq	284 €/mq	396 €/mq

³ Margine di Trattativa assunto 10%

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: $f = 0,85$

LOTTO UNO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNO – Piena Proprietà su Appartamento al piano 1 ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli (TE)	124,00 mq	335,00 €/mq	€ 41.540,00	100,00%	€ 41.540,00
Valore di stima:					€ 42.000,00

Valore di stima: € 42.000,00

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: € 34.000,00

LOTTO DUE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO DUE – Piena Proprietà su Locali di sgombero posti al piano 2/sottotetto ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli (TE)	95,00 mq	335,00 €/mq	€ 31.850,00	100,00%	€ 31.850,00
Valore di stima:					€ 32.000,00

Valore di stima: € 32.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Presenza di difformità edilizie e catastali	2.000,00 ⁴	€

Valore finale per la vendita posto a base d'asta: € 24.000,00

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 25/02/2026

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

⁴ Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.