
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

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

promossa da :**** **Omissis** **** Codice fiscale: **** **Omissis** ****

e per essa la mandataria: **** **Omissis** ****. Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro:

**** **Omissis** **** Codice fiscale: **** **Omissis** ****

**** **Omissis** **** Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Fallimenti e
ASTE

Teramo, li 12/06/2026

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

PREMESSE

In data **11/12/2025** il sottoscritto **Ing. Serchia Gianluca** veniva nominato Esperto Estimatore e Custode giudiziario e successivamente prestava giuramento di rito;

In data **25/02/2026** lo scrivente redigeva “Perizia di Valutazione Immobiliare” dei beni in procedura che depositava telematicamente ed inviava alle parti;

In data 20/05/2026 il G.E. così testualmente disponeva:

“... ritenuta la necessità di sentire il professionista delegato in merito alla possibilità di formare un unico lotto nonché di sentire l’offerente in merito all’eventuale interesse a formulare la propria offerta, previa integrazione della stessa e della relativa cauzione, in relazione all’intero compendio pignorato;

...

fissa all’esperto stimatore termine di giorni quindici per rispondere al quesito di cui in parte motiva e per il deposito, se del caso, di un aggiornamento della perizia; ...”

Tutto ciò premesso, lo scrivente fornisce risposta al quesito integrativo del G.E.

CONSIDERAZIONI

Con riferimento al quesito posto dall’Ill.mo G.E. circa la possibilità di procedere alla formazione di un unico lotto comprendente l’intero compendio immobiliare pignorato, lo scrivente, riesaminata la documentazione agli atti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari, nonché le risultanze della Perizia di Valutazione già depositata, che si intende nella presente integralmente riportata, per i dettagli tecnici, rappresenta quanto segue.

Preliminarmente si evidenzia che l’originaria formazione di due distinti lotti era stata effettuata considerando l’autonoma identificazione catastale delle porzioni immobiliari, la differente destinazione urbanistico-catastale, nonché la titolarità diversa delle due porzioni oltre che la potenziale autonoma commerciabilità dei beni.

Dall’analisi complessiva del compendio immobiliare, emergono comunque plurimi elementi tecnici, funzionali e commerciali che consentono di ritenere ugualmente corretta ed in egual modo coerente con le caratteristiche dei beni, dunque sostenibile dal punto di vista tecnico-commerciale, anche una valutazione complessiva in un LOTTO UNICO.

In particolare, a supporto della considerazione appena sopra effettuata, si evidenzia che:

- entrambe le porzioni immobiliari appartengono al medesimo fabbricato sito in Via Piane a Canfora n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli, risultano catastalmente identificate alla medesima particella (Foglio 53 Particella 452) e costituiscono porzioni sovrapposte dello stesso organismo edilizio;
- il LOTTO UNICO diventa dunque costituito da: unità abitativa posta al piano primo (LOTTO UNO), e dai locali sottotetto posti al piano superiore (LOTTO DUE);
- il LOTTO DUE, pur risultando catastalmente identificato quale categoria C/2 (locale di sgombero), presenta caratteristiche di finitura, distribuzione interna e modalità di utilizzo che evidenziano una potenziale correlazione funzionale con l’abitazione sottostante, essendo composto da locali di sgombero, sebbene allo stato utilizzati, in difformità ai titoli edilizi ed alle destinazioni catastali, come ambienti abitativi, lavanderia e locali accessori;
- la vendita congiunta delle due porzioni consentirebbe di proporre al potenziale acquirente un compendio “completo”, composto da abitazione principale e locali accessori al piano superiore e terrazzi, configurando un bene complessivamente di interesse ed appetibilità commerciale;
- la presenza di problematiche manutentive comuni (infiltrazioni, difetti di impermeabilizzazione di balconi/copertura, stato conservativo del fabbricato e necessità di eventuali interventi manutentivi) rende altresì maggiormente razionale una gestione unitaria degli interventi da parte di un unico futuro aggiudicatario.

Alla luce di tali elementi, pur confermando la correttezza tecnico-estimativa della precedente suddivisione, si ritiene che la formazione di un LOTTO UNICO possa risultare comunque pienamente giustificata e coerente con la natura del compendio immobiliare, potendo eventualmente ridurre le criticità derivanti da una frammentazione della proprietà tra soggetti diversi.

Relativamente alla determinazione del valore attribuibile al LOTTO UNICO, si precisa che non sono stati applicati coefficienti incrementativi o decrementativi conseguenti all'accorpamento, ritenendo che il più corretto criterio estimativo sia rappresentato dalla sommatoria dei valori già determinati per le singole porzioni immobiliari.

Tale impostazione deriva dalla circostanza che i due beni, pur complementari sotto il profilo funzionale, conservano comunque autonome caratteristiche tecniche, catastali ed estimative:

il LOTTO UNO mantiene la propria natura di unità abitativa principale, con superficie convenzionale, destinazione residenziale e caratteristiche proprie già valutate nella relazione originaria;
il LOTTO DUE conserva invece la propria natura di superficie accessoria/sottotetto, con specifiche limitazioni connesse alla categoria catastale, alle altezze interne, alle difformità riscontrate ed agli interventi di regolarizzazione già considerati nella valutazione.

Pertanto, il valore del LOTTO UNICO non deriva da una nuova autonoma valorizzazione del compendio come unica abitazione, circostanza che avrebbe potuto determinare un'alterazione delle caratteristiche reali dei beni, bensì dalla somma dei valori delle singole componenti già determinate secondo le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Ne consegue che il valore complessivo proposto per il LOTTO UNICO viene determinato come segue:

LOTTO UNO – Appartamento piano primo:	€ 34.000,00
LOTTO DUE – Locali sottotetto/accessori piano secondo:	€ 24.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO:	€ 58.000,00

Tale valore rappresenta pertanto il valore proposto dallo scrivente per la vendita dell'intero compendio immobiliare nella presente procedura esecutiva, mantenendo invariati i criteri estimativi già adottati e garantendo la corretta valorizzazione delle differenti componenti immobiliari.

CONCLUSIONI

In definitiva, dunque, alla luce delle considerazioni esposte nel precedente paragrafo, richiamando integralmente il contenuto dell'originaria perizia di valutazione immobiliare del 25/02/2026, relativamente a descrizione dettagli tecnici e metodologie estimative applicate, il LOTTO UNICO formato dall'unione dei LOTTI 1 e 2, dettagliatamente descritti nell'originaria perizia assume la seguente forma:

LOTTO UNICO (LOTTO 1 + LOTTO 2)

Identificativo corpo	Valore proposto per la vendita
LOTTO UNO – Piena Proprietà su Appartamento al piano 1 ubicato in Via Piane a Canfora, n. 26, Località Pagannoni, Comune di Campli (TE)	€ 34.000
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)	€ 24.000
Valore Finale proposto per la vendita:	€ 58.000,00

Ritenendo di aver fornito al G.E. risposta al quesito posto, lo scrivente resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Teramo, li 12/06/2026

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