

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giuliani Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.

promossa da

***EVOLVE SPV S.R.L.***  
*Conegliano (TV)*

contro

**TRIBUNALE DI TERAMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE**

Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	<b>n. 46/2023</b>		
Creditore Procedente:	EVOLVE SPV SRL		
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:			
Numero lotti proposto	1		

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO**

valore di vendita proposto	<b>€ 165.000,00</b>		
tipologia beni del lotto	Magazzino e garage		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 18		
lotto 1	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	€ 10,000,00		

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

## INCARICO

---

In data 07/04/2023, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrognò, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 3290512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 18

## DESCRIZIONE

---

Locale magazzino posto al piano terra con soppalco al piano primo, oltre a locale garage al piano terra e area di accesso facente di fabbricato sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata alla Via Guglielmo Marconi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 18

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

-

## CONFINI

I locali confinano con Via G. Marconi, proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	250,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	3,60 m	Terra
Magazzino soppalco	168,00 mq	183,00 mq	0,7	128,10 mq	3,00 m	Primo
Garage	34,00 mq	41,00 mq	0,7	28,70 mq	3,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>436,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>436,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	2290	5		C6	U	mq. 40	44 mq	59,91 €	Terra		
	12	2290	11		C2	1	mq. 265	289 mq	355,84 €	Terra		
	12	2290	14		CO					Terra		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il magazzino censito con la particella 2290 sub 11 risulta dalla planimetria catastale composto dal solo piano terra.

Nella planimetria dove viene indicata l'altezza interna variabile da mt. 5,35 ai lati e mt. 6,55 al centro è stato realizzato un solaio formando in tal modo un piano primo con accesso tramite una scala in legno posta all'interno del magazzino stesso.

## PRECISAZIONI

---

L'unità immobiliare censita al foglio 12, particella 2290 sub 14 (pignorata) è censita come bene comune non censibile e corte comune ai sub 11 e 5 (ovvero il magazzino ed il garage).

Tale area permette l'ingresso autonomo dei citati sub 11 e 5 dalla Via G. Marconi.

Tale accesso, attualmente non risulta possibile in quanto vi è la presenza di alcune piante e non ha un accesso autonomo diretto con la strada Via Marconi. Attualmente tale accesso viene esercitato sul subalterno 12 (di altra proprietà).

Ovviamente in caso di vendita occorre predisporre tale accesso.

Il tutto si può esaminare dall'allegato elaborato planimetrico e confrontarlo con la documentazione fotografica.

Ovviamente tale condizione influisce sul valore unitario di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione e manutenzione del magazzino e del garage è discreto.

Per i particolari vedasi l'allegata documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile alla data della presente relazione è occupato dalla società esecutata, la quale occupa l'immobile con il deposito di alcuni beni mobili.

L'amministratore si è impegnato a liberare l'immobile per la consegna al custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2003 al 22/07/2008		<b>denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	04/05/2004	8114	5618
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 22/07/2008 al 24/07/2008	<b>atto di donazione accettata</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Carlo Campana	22/07/2008	37826	10486
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2008 al 14/02/2013	<b>atto notarile di conferimento in società</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Flavia De Felice	24/07/2008	19394	6010
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Teramo	28/07/2008	13077	7879
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/2013	<b>Mutamento di ragione sociale</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Sergio Lenhardy	14/02/2013	34744	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Territorio di Teramo	14/02/2013			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in virtù di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 31/01/2013 Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 34744 Registrazione Volume 1T n. 498 registrato in data 14/02/2013 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 121.1/2013 - Pratica n. TE0016373 in atti dal 14/02/2013

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 01/10/2009  
Reg. gen. 16308 - Reg. part. 3878  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 292.500,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A.  
Contro
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 22/02/2010  
Reg. gen. 2882 - Reg. part. 784  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 99.000,00  
A favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa  
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 05/05/2015  
Reg. gen. 5687 - Reg. part. 776  
Importo: € 15.000,00  
A favore di  
Contro

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 22/05/2014  
Reg. gen. 5527 - Reg. part. 4083  
Quota: piena proprietà  
A favore di Italfondario S.p.A.  
Contro
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 08/03/2023



Reg. gen. 4321 - Reg. part. 3003  
Quota: piena proprietà  
A favore di EVOLVE SPV S.R.L.  
Contro

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Permesso di costruire n. 42 del 22/06/2004 - pratica edilizia n. 3460 per ampliamento di un fabbricato destinato ad attività commerciale e civile abitazione;
- Permesso di costruire n. 51/2006 - pratica edilizia n. 3460 (fascicolo n. 3157) Variante in corso d'opera a permesso di costruire n. 42 del 22/06/2004 per ampliamento di un fabbricato destinato ad attività commerciale e civile abitazione;
- DIA N. 4212 del 22/06/2007
- DIA N. 4626 del 03/12/2008 per accorpamento superfici relative al piano terra all'interno di unità immobiliare.
- certificato di agibilità del 24/07/2008 prot. 113, pratica edilizia n. 3157

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

In sede di sopralluogo si è constatato che all'interno del magazzino è stato costruito un solaio con la realizzazione di un piano primo (soppalco) al quale si accede tramite una scala in legno posta all'interno del magazzino stesso.

Tale divisione non viene rinvenuta nella documentazione comunale richiesta e rilasciata dal competente ufficio.

L'intero soppalco è visibile nell'allegata planimetria catastale.

I costi presunti ammontano a circa Euro 10.000,00 (diecimila).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 18  
Locale magazzino posto al piano terra con soppalco al piano primo, oltre a locale garage al piano terra e area di accesso facente di fabbricato sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata alla Via Guglielmo Marconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2290, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 2290, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 2290, Sub. 14, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 18	436,80 mq	400,00 €/mq	€ 174.720,00	100,00%	€ 174.720,00
				Valore di stima:	€ 174.720,00

Valore di stima del bene: € 174.720,00

In considerazione che il piano primo del magazzino deve essere regolarizzato, lo scrivente applica un deprezzamento di Euro 10.000,00 per le pratiche urbanistiche del Genio Civile (salvo approvazione) e della planimetria catastale.

Pertanto, il prezzo a base d'asta sarà pari ad **Euro 165.000,00**  
(centosessantacinquemila/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.

Allegati:

- 1 - vista dall'alto
- 2 - documentazione catastale
- 3 - visura camerale storica
- 4 - documentazione ipotecaria
- 5 - documentazione comunale
- 6 - documentazione fotografica

Teramo, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giuliani Gianfranco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) alla Via Guglielmo Marconi n. 18  
Magazzino posto al piano terra con soppalco al piano primo, oltre a locale garage al piano terra e area di accesso facente di fabbricato sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ala Via Guglielmo Marconi n. 18

Identificato al catasto Fabbricati -

Fg. 12, Part. 2290, Sub. 5, Categoria C6 -

Fg. 12, Part. 2290, Sub. 11, Categoria C2 -

Fg. 12, Part. 2290, Sub. 14, Categoria CO

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

Prezzo base d'asta **Euro 165.000,00**  
(centosessantacinquemila/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2290, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 2290, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 2290, Sub. 14, Categoria CO	<b>Superficie</b>	436,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione e manutenzione del magazzino e del garage è disceto. Per i particolari vedasi l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	Locale magazzino posto al piano terra con soppalco al piano primo oltre a locale garage al piano terra e area di accesso facente di fabbricato sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ala Via Guglielmo Marconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data delle presente relazione è occupato dalla società esecutata, la quale occupa l'immobile con il deposito di alcuni beni mobili. L'amministratore si è impegnato a liberare l'immobile per la consegna al custode.		