

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masci Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.

promossa da

**GROGU SPV S.r.l.**

Codice fiscale: 05197150260

Conegliano, Via Vittorio Alfieri n. 1

contro

~~Mawryluk Anna Maria~~

~~Codice fiscale: FIWRMNR2100000000~~

~~Via Isonzo 83~~

~~64018 - Tortoreto (TE)~~

~~Nota n° 14/06/1970~~

~~Mawryluk Jaroslaw Antoni~~

~~Codice fiscale: MWR1512012970~~

~~Nota n° 19/03/1970~~



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	7
<b>Lotto Unico</b> .....	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.....	7
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.200,00</b> .....	7
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	7



## INCARICO

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isonzo 83, scala B, interno 4, piano 2

## DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento posto al secondo piano - insieme ad un fondaco al piano interrato - di un edificio costruito alla fine degli anni '90 del Novecento sito a Tortoreto (TE) in Via Isonzo n.83.

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 4 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i fondaci, ed è situato nella parte nord del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Alba Adriatica, nella fascia compresa tra la SS 16 e la ferrovia. Si trova a circa 800 m dal mare.

L'edificio si trova in una zona residenziale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 50 m dalla via Nazionale Adriatica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isonzo 83, scala B, interno 4, piano 2

## TITOLARITÀ

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

- **Anna Maria** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:   
Via Isonzo 83  
64018 - Tortoreto (TE)



- **Marozzi Jaroslaw Antoni** (Cognome) (P)
- Codice fiscale: **MWRJSL70M10 Z1**
- Nato il **19/08/1970**

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

- **Marozzi Jaroslaw Antoni** (Cognome) (P)
- **Marozzi Jaroslaw Antoni** (Cognome) (P)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene in procedura è confinante con vano scala condominiale, appartamento distinto con l'interno 3 della scala B, appartamento distinto con l'interno 3 della scala C, salvo altri. Il fondaco è confinante con corridoio condominiale, fondaco abbinato all'appartamento distinto con l'interno 5, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>15/04/1994</b> al <b>25/06/1999</b>	<b>###Le Oasi soc. cooperativa edilizia a.r.l.</b> con sede in Roseto degli Abruzzi###	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano S1-2
Dal <b>25/06/1999</b> al <b>18/04/2006</b>	<b>###Le Oasi soc. cooperativa edilizia a.r.l.</b> con sede in Roseto degli Abruzzi###	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani



	1/2	Rendita € 482,89
Dal 18/04/2006 al 26/02/2008	### [redacted] 16C### proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89
Dal 26/02/2008 al 13/07/2015	### [redacted] proprietà 1/2 ### [redacted] proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89
Dal 13/07/2015 al 06/11/2024	### [redacted] proprietà per 1/2 ### [redacted] Astur cf HWRJSLVONI [redacted] ### proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 570,68 Piano S1 - 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	118	32	1	A2	2	6,5 vani	98 mq	570,68 €	S1 - 2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PARTI COMUNI

L'unità ha i seguenti beni comuni: foglio 11 p.la 118 sub 27 - ingresso p.t., scala p.t. p.S1, corridoio pS1 -, sub 1 - corte verde, camminamenti e copertura non praticabile-, sub 28 - scala p.t. p5, locale ascensore motore ascensore e autoclave - (BCNC).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima si compone di 4 piani fuori terra più un piano interrato nel quale si trovano i fondaci. Il fabbricato è in cemento armato. L'ingresso principale dell'edificio si trova sul fronte nord.

Il bene in procedura è un appartamento al piano secondo della scala B, interno 4, con affaccio a nord e a sud; esso è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni e due camere da letto; è stata ricavata, con tramezzatura in cartongesso, una terza camera da letto singola nella zona giorno a sinistra del portoncino di ingresso. Inoltre l'unità immobiliare è dotata di due balconi che





Dal 18/04/2006 al 26/02/2008	<b>Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Tribunale di Teramo	18/04/2006	3402	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Teramo	04/02/2008	2119	1410
Dal 26/02/2008 al 11/12/2024	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Eugenio Giannella	26/02/2008	41816	11702
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Teramo	28/02/2008	3675	2331
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 28/02/2008  
Reg. gen. 3676 - Reg. part. 574  
Importo: € 255.000,00  
A favore di Banca per la casa SPA  
Contro *Ilawr luk Tana N... Power J... oslav...*  
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 170.000,00

Rogante: Eugenio Giannella

Data: 26/02/2008

N° repertorio: 41817

N° raccolta: 11703

Note: A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 2062/14053 del 12 agosto 2009 - SURROGAZIONE: a favore BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede AREZZO (AR) Codice fiscale 00367210515

### Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 03/06/2024

Reg. gen. 9178 - Reg. part. 6860

A favore di GROGU SPV S.r.l.

Contro ~~MAŁGORZATA ANNA MARCIS, Henryk Jarosław~~

Formalità a carico della procedura

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isonzo 83, scala B, interno 4, piano 2  
Si tratta di un appartamento posto al secondo piano - insieme ad un fondaco al piano interrato - di un edificio costruito alla fine degli anni '90 del Novecento sito a Tortoreto (TE) in Via Isonzo n.83. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 4 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i fondaci, ed è situato nella parte nord del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Alba Adriatica, nella fascia compresa tra la SS 16 e la ferrovia. Si trova a circa 800 m dal mare. L'edificio si trova in una zona residenziale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 50 m dalla via Nazionale Adriatica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Isonzo 83, scala B, interno 4, piano 2	98,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
Valore di stima:					€ 98.000,00

Valore di stima: € 98.000,00





Il metodo di stima è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

	<p><b>Zona:</b> Via Isonzo  <b>Prezzo:</b> € 125.000  <b>Totale mq:</b> 105 mq  <b>Categoria catastale:</b> A2  <b>Locali:</b> 3  <b>Bagni:</b> 2  <b>Stato conservazione:</b> Buono  <b>Classe energetica:</b> G  <b>Piano:</b> 1  <b>Piani totali:</b> 4  <b>Riscaldamento:</b> Autonomo  <b>Ascensore:</b> Sì  <b>Barriere Arch.:</b> No  <b>Pertinenze:</b> Fondaco</p>
---	---

	<p><b>Zona:</b> Via Silvio Spaventa  <b>Prezzo:</b> € 153.000  <b>Totale mq:</b> 119 mq  <b>Categoria catastale:</b> A2  <b>Locali:</b> 4  <b>Bagni:</b> 2  <b>Stato conservazione:</b> Buono  <b>Classe energetica:</b> in fase di richiesta  <b>Piano:</b> 3  <b>Piani totali:</b> 3  <b>Riscaldamento:</b> autonomo  <b>Ascensore:</b> Sì  <b>Barriere Arch.:</b> No  <b>Pertinenze:</b> Cantina, posto auto coperto</p>
---	---

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione gli appartamenti nella stessa zona di Tortoreto per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$V_m = C_x V_x K$  dove K è il coefficiente unico

<b>V<sub>m</sub> (mercato) €/mq Imm 1</b>	<b>1190,00</b>
<b>V<sub>m</sub> (mercato) €/mq Imm 2</b>	<b>1286,00</b>



Da cui:

<b>Vm (mercato) medio</b>	<b>1238,00</b>
---------------------------	----------------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

<b>Consistenza</b>	98
<b>Categoria catastale</b>	A2
<b>Piano</b>	2 (4)
<b>Finiture</b>	Mediocre
<b>Conservazione</b>	Sufficiente
<b>Locali</b>	5
<b>Servizi</b>	2
<b>Ascensore</b>	Sì

<b>α1: piano</b>	0,90
<b>α2: finiture</b>	0,70
<b>α3: conservazione</b>	0,80
<b>α4: servizi</b>	0,90
<b>α5: ascensore</b>	0,90
<b>α6: vetustà</b>	0,80
<b>α7: ubicazione</b>	0,60
<b>α8: salubrità</b>	0,80
<b>α9: incidenza condominiale</b>	0,80
<b>α10: possibilità parcheggio</b>	0,90

<b>K: coefficiente unico</b>	0,81
------------------------------	------

Il valore del **Bene** ritenuto più probabile per le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è:  $V = C \times Vm \times K = 98 \times 1238 \times 0,81 =$

<b>€ 98.272,44 approssimato € 98.000,00</b>
---

Poiché si effettua un deprezzamento del 10%, considerando il rischio assunto per mancata garanzia e gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, ci si attesta su un valore di stima di € 88.200,00:

### Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

<b>VALORE DI STIMA FINALE: € 88.200,00</b>
--



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isonzo 83, scala B, interno 4, piano 2  
Si tratta di un appartamento posto al secondo piano - insieme ad un fondaco al piano interrato - di un edificio costruito alla fine degli anni '90 del Novecento sito a Tortoreto (TE) in Via Isonzo n.83. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 4 piani fuori terra più un piano interrato che ospita i fondaci, ed è situato nella parte nord del tessuto edilizio di Tortoreto, al confine con il comune di Alba Adriatica, nella fascia compresa tra la SS 16 e la ferrovia. Si trova a circa 800 m dal mare. L'edificio si trova in una zona residenziale dotata di tutti i servizi: in prossimità di esso sono presenti diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, e anche aree verdi e attrezzature ricettive e turistiche. I collegamenti stradali sono molto buoni: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 50 m dalla via Nazionale Adriatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 118, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 88.200,00**



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

Teramo, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Federica Masci

