



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nerone Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Codice fiscale: 06374460969



contro



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1.....	24
Lotto 2	25

Descrizione	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	26
Titolarità	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	27
Confini	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	27
Consistenza	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	28
Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	29
Stato conservativo	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	30

Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	30
Stato di occupazione	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1.....	33
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 240.428,50	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 241.650,50	48





INCARICO



All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Nerone Massimiliano, con studio in Via Tiburtina Valeria, 310 - 65128 - Pescara (PE), email m.nerone@archiworld.it, PEC massimiliano.nerone@archiworldpec.it, Tel. 329 4215176, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 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 Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A,
INTERNO 7, PIANO S1**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

**ASTE
GIUDIZIARIE®
CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

L'immobile, sito al secondo piano, confina con altri immobili a destinazione residenziale individuati ai subalerni: 34 (proprietà dell'esecutata) lato Sud-Ovest e 36 ([REDACTED] lato Nord-Est, al piano superiore (terzo) si individua il subalterno 42 ([REDACTED] proprietà 1/1), mentre al piano inferiore (primo) troviamo il subalterno 30 ([REDACTED] proprietà 1/1).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A,
INTERNO 7, PIANO S1**

L'immobile, sito al piano interrato, confina con altri immobili a destinazione garage individuati ai subalerni: 80 ([REDACTED] proprietà 190/200, [REDACTED] proprietà 5/200) lato Nord-Ovest, 78 (proprietà dell'esecutata) lato Sud-Est, di fronte ha il subalterno 70 ([REDACTED] proprietà 1/1).

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,82 mq	98,68 mq	1	98,68 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	16,98 mq	18,82 mq	0,40	7,53 mq	2,70 m	2
Loggia	16,13 mq	17,75 mq	0,40	7,10 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A,
INTERNO 7, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,15 mq	17,82 mq	1	17,82 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2866	35		A2	2	5,5	106 mq	695,93 €	2		

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2866	79	3	C6	2	16	19 mq	24,79 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in lamiera metallica funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

L'immobile, distribuito su una porzione del secondo piano è orientato sui versanti Sud/Sud-Ovest e Nord/Nord-Est, ed ha un'altezza interna utile pari a 2,70 m. Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento, le pareti perimetrali di tamponatura sono in blocchi termici (sp. Muratura 35cm circa), mentre le tramezzature interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate. All'interno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; gli infissi sono in PVC color legno con doppio vetro e sistema oscurante con avvolgibili in PVC; la porta d'ingresso è in metallo blindato, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti elettrici, termici (con radiatori sotto finestra in alluminio) e idrico-sanitario, funzionanti e realizzati sottotraccia. Il Condominio è inoltre dotato di ascensore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A,
INTERNO 7, PIANO S1**

L'immobile, distribuito su una porzione del piano interrato è orientato sull'asse Sud-Ovest / Nord-Est, ed ha un'altezza interna utile pari a 2,70 m. Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento, le pareti perimetrali di tamponatura sono in blocchi in laterizio, così come i divisorii, intonacati e tinteggiati. All'interno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; la porta d'accesso è in lamiera metallica. Sono presenti gli impianti elettrici e idrico, funzionanti e realizzati sottotraccia.

Il Condominio è inoltre dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A,
INTERNO 7, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**



Periodo

Dal 29/01/2003 al
17/01/2008

Proprietà

FAVORE:



Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dr. Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	17/02/2003	2661	2008

Dal 21/05/2004 al
26/08/2016

FAVORE:



Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	29/05/2004	8619	5888



FAVORE:

Dal 17/01/2008 al
26/08/2016

FAVORE:



Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 17/01/2008 al
26/08/2016

Atto di Compravendita

Data Repertorio N°

Data Reg. N° Vol. N°

17/01/2008 3693

1972

Trascrizione

Data Reg. gen. Reg. part.

31/01/2008 1677

1159

Data Reg. N° Vol. N°

Dal 25/01/2008 al
26/08/2016

Atto di Compravendita

Data Repertorio N°

Data Reg. N° Vol. N°

25/01/2008 3701

1978

Trascrizione

Data Reg. gen. Reg. part.

08/02/2008 2238

1495

Data Reg. N° Vol. N°

Dal 09/04/2009 al
26/08/2016

Atto di Compravendita

Data Repertorio N°

Data Reg. N° Vol. N°

09/04/2009 4170

2351

Trascrizione

Data Reg. gen. Reg. part.

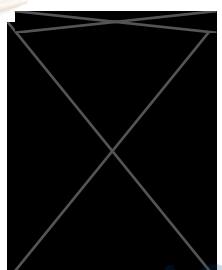
Agenzia del Territorio
di Pescara 15/04/2009 5968

3700



Atto di Compravendita (rettifica)

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	16/06/2009	9830	5628
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Sentenza Traslativa

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Pescara	26/08/2016	2509	2016
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	02/07/2020	6691	4506
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà
Dal 29/01/2003 al 17/01/2008	

Rogante	Atti		
	Atto di Compravendita		
Trascrizione			
Data	Repertorio N°		
Notaio Dr. Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	Raccolta N°



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	17/02/2003	2661	2008
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/05/2004 al
26/08/2016

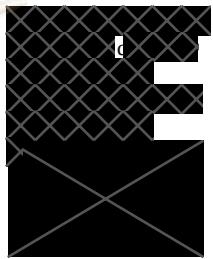


Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	29/05/2004	8619	5888
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	06/02/2008	2035	1358
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

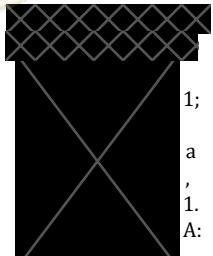




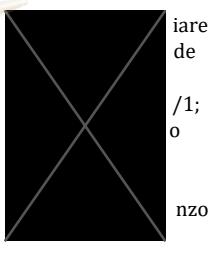
Notario Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
Trascrizione			
Presso Agenzia del Territorio di Pescara	Data 31/01/2008	Reg. gen. 1677	Reg. part. 1159
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



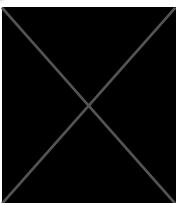
Rogante	Atto di Compravendita		
	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
Trascrizione			
Presso Agenzia del Territorio di Pescara	Data 08/02/2008	Reg. gen. 2238	Reg. part. 1495
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Rogante	Atto di Compravendita		
	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	09/04/2009	4170	2351
Trascrizione			
Presso Agenzia del Territorio di Pescara	Data 15/04/2009	Reg. gen. 5968	Reg. part. 3700
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

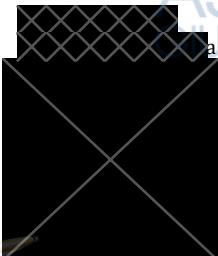


Rogante	Atto di Compravendita (rettifica)		
	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	16/06/2009	9830	5628
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/08/2016



Rogante	Data	Sentenza Traslativa	Raccolta N°
Tribunale di Pescara	26/08/2016	2509	2016
Trascrizione			
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio di Pescara	02/07/2020	6691	4506
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 08/02/2008
Reg. gen. 2239 - Reg. part. 369
Importo: € 8.360.000,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

Capitale: € 4.180.000,00

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 06/08/2015
Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504
Importo: € 246.302,52
A favore di [REDACTED]

Capitale: € 123.151,26

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 11/07/2017
Reg. gen. 9558 - Reg. part. 1385
Importo: € 130.620,86
A favore di [REDACTED]

Capitale: € 65.310,43

Note: Grava SOLO sugli immobili registrati in Catasto Fabbricati di Pescara al Foglio 35, Particella 2866, Subalterni 34 e 35

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 02/07/2020
Reg. gen. 6692 - Reg. part. 1003
Importo: € 147.708,41

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 144.000,00

- **Verbale** derivante da Pignoramento
Iscritto a Pescara il 22/05/2024
Reg. gen. 7687 - Reg. part. 5600
Importo: € 425.874,07

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 08/02/2008
Reg. gen. 2239 - Reg. part. 369
Importo: € 8.360.000,00
A favore di [REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 06/08/2015

Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Importo: € 246.302,52

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 123.151,26

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Pescara il 02/07/2020

Reg. gen. 6692 - Reg. part. 1003

Importo: € 147.708,41

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 144.000,00

- **Verbale** derivante da Pignoramento

Iscritto a Pescara il 22/05/2024

Reg. gen. 7687 - Reg. part. 5600

Importo: € 425.874,07

A favore di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1

L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio A2 è stato realizzato secondo i seguenti atti urbanistici, tempistiche, depositi, certificati e dichiarazioni indicati in seguito ed allegati al Certificato di Agibilità prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012, notificato il 17/05/2012:

- Permesso di Costruire n. 288/2007 del 27/09/20227 e Permesso di Costruire n. 234/2009 dell'11/09/2009 (variante);
- Inizio Lavori in data 09/10/2007;



- Fine Lavori in data 08/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 148758 del 14/10/2011, per il recupero abitativo dei sottotetti (NON riguardante immobili oggetto di Perizia);
- Fine Lavori SCIA in data 25/10/2011;
- Certificato di Collaudo Statico, redatto dall'Arch. Rosaria Zingaropoli in data 22/10/2009 e depositato ? la Provincia di Pescara, Servizio Interventi Sismici, Idrografici e di Elettricità in data 12/11/2009, con prot. n. 104280;
- Certificazione di Conformità resa da Immobiliare Planet s.r.l. in data 02/11/2011 ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 dalla quale risulta la conformità dei lavori rispetto ai Permessi di Costruire e alla SCIA, la prosciugata dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto della Legge n. 13/1989 per l'abbattimento delle Barriere Architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità resa dall'Arch. Gian Emilio Casati in merito ai dispositivi di legge e regolamenti relativi all'isolamento termico, all'impiantistica elettrica, alle norme di sicurezza e alla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità di GEAL IMPIANTI DI ALCINI GERMANO con sede in Via San Savino 105 a Torrevecchia Teatina (CH) per gli impianti elettrici (Partita IVA 01878750692);
- Dichiarazione di Conformità di IDROTECNICA 2 s.a.s. di Barretta Andrea & C. con sede in Via Tirino 179/4 a Pescara (PE) per gli impianto termo-sanitari e gas (Partita IVA 01794530681);
- Attestato di Certificazione Energetica (B) emesso in data 18/01/2010 a firma del P.I. Edmondo Perna
- Autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria (acque bianche e acque nere) con prot. M/E 5462 del 19/01/2009;
- Verbale di Verifica Finale n. 610/K/243 (scala A) e n. 610/K/244 (scala B) del 12/12/2009 degli impianti ascensore ditta GIANFELICE ELEVATORI, numeri di fabbrica 798 e 799
- Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato in data 25/02/2010 a Planet Immobiliare s.r.l., pratica n. 12315, per l'attività 92, Autorimessa con numero autoveicoli da 9 a 50;
- Autorizzazione all'apertura di Passo Carrabile n. 178 del 02/12/2010, notificata con prot. n. 165781 del 04/12/2010;
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata il 27/10/2011, prot. 154873 e il 04/11/2011, prot. 157999, per i fabbricati denominati "A1" e "A2" (Fabbricato A2 contenente gli immobili oggetto di Perizia) del P.U.E. 10.10, ricadenti in Via Tirino 185/6, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 35, Particella 2866.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio A2 è stato realizzato secondo i seguenti atti urbanistici, tempistiche, depositi, certificati e dichiarazioni indicati in seguito ed allegati al Certificato di Agibilità prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012, notificato il 17/05/2012:

- Permesso di Costruire n. 288/2007 del 27/09/20227 e Permesso di Costruire n. 234/2009 dell'11/09/2009 (variante);
- Inizio Lavori in data 09/10/2007;
- Fine Lavori in data 08/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 148758 del 14/10/2011, per il recupero abitativo dei sottotetti (NON riguardante immobili oggetto di Perizia);
- Fine Lavori SCIA in data 25/10/2011;
- Certificato di Collaudo Statico, redatto dall'Arch. Rosaria Zingaropoli in data 22/10/2009 e depositato ? la Provincia di Pescara, Servizio Interventi Sismici, Idrografici e di Elettricità in data 12/11/2009, con prot. n. 104280;
- Certificazione di Conformità resa da Immobiliare Planet s.r.l. in data 02/11/2011 ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 dalla quale risulta la conformità dei lavori rispetto ai Permessi di Costruire e alla SCIA, la prosciugata dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto della Legge n. 13/1989 per l'abbattimento delle Barriere Architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità resa dall'Arch. Gian Emilio Casati in merito ai dispositivi di legge e regolamenti relativi all'isolamento termico, all'impiantistica elettrica, alle norme di sicurezza e alla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità di GEAL IMPIANTI DI ALCINI GERMANO con sede in Via San Savino 105 a Torrevecchia Teatina (CH) per gli impianti elettrici (Partita IVA 01878750692);
- Dichiarazione di Conformità di IDROTECNICA 2 s.a.s. di Barretta Andrea & C. con sede in Via Tirino 179/4 a Pescara (PE) per gli impianto termo-sanitari e gas (Partita IVA 01794530681);
- Attestato di Certificazione Energetica (B) emesso in data 18/01/2010 a firma del P.I. Edmondo Perna
- Autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria (acque bianche e acque nere) con prot. M/E 5462 del 19/01/2009;
- Verbale di Verifica Finale n. 610/K/243 (scala A) e n. 610/K/244 (scala B) del 12/12/2009 degli impianti ascensore ditta GIANFELICE ELEVATORI, numeri di fabbrica 798 e 799
- Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato in data 25/02/2010 a Planet Immobiliare s.r.l., pratica n. 12315, per l'attività 92, Autorimessa con numero autoveicoli da 9 a 50;
- Autorizzazione all'apertura di Passo Carrabile n. 178 del 02/12/2010, notificata con prot. n. 165781 del 04/12/2010;
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata il 27/10/2011, prot. 154873 e il 04/11/2011, prot. 157999, per i fabbricati denominati "A1" e "A2" (Fabbricato A2 contenente gli immobili oggetto di Perizia) del P.U.E. 10.10, ricadenti in Via Tirino 185/6, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 35, Particella 2866.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO,
SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 684,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 114,00

Da Comunicazione dell'Amministratore in data 23/01/2025, rimanevano da saldare le rate di Dicembre 2024 (€ 57,00) e Gennaio 2025 (€ 57,00).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA A,
INTERNO 7, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 84,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14,00

Da Comunicazione dell'Amministratore in data 23/01/2025, rimanevano da saldare le rate di Dicembre 2024 (€ 7,00) e Gennaio 2025 (€ 7,00).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B,
INTERNO 8, PIANO S1**

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

- [REDACTED]

[REDACTED] i diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

L'immobile, sito al secondo piano, confina con altri immobili a destinazione residenziale individuati ai subalerni: 33 ([REDACTED], proprietà 1/2 e [REDACTED], proprietà 1/2) lato Sud-Ovest e 35 (proprietà dell'esecutata) lato Nord-Est, al piano superiore (terzo) si individua il subalterno 41 ([REDACTED], proprietà 1/1), mentre al piano inferiore (primo) troviamo il subalterno 29 ([REDACTED], proprietà 1/1).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B,
INTERNO 8, PIANO S1**

L'immobile, sito al piano interrato, confina con altri immobili a destinazione garage individuati ai subalerni: 79 (proprietà dell'esecutata) lato Nord-Ovest e 77 ([REDACTED], proprietà 1/2, e [REDACTED], proprietà 1/2) lato Sud-Est, di fronte ha il subalterno 71 ([REDACTED], proprietà 1/2, e MBRDVD89D28G482X, proprietà 1/2 e [REDACTED], proprietà 1/2).



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,12 mq	98,68 mq	1	98,68 mq	2,70 m	2
Loggia	16,98 mq	18,82 mq	0,40	7,53 mq	2,70 m	2
Loggia	16,13 mq	17,75 mq	0,40	7,10 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B,
INTERNO 8, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,07 mq	18,92 mq	1	18,92 mq	2,70 m	S
Totale superficie convenzionale:				18,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO,
SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2866	34	3	A2	2	5,5	106 mq	695,93 €	2		

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2866	78	3	C6	2	15	18 mq	23,24 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in lamiera metallica funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile, distribuito su una porzione del secondo piano è orientato sui versanti Sud/Sud-Ovest e Nord/Nord-Est, ed ha un'altezza interna utile pari a 2,70 m. Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento, le pareti perimetrali di tamponatura sono in blocchi termici (sp. Muratura 35cm circa), mentre le tramezzature interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate. All'interno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; gli infissi sono in PVC color legno con doppio vetro e sistema oscurante con avvolgibili in PVC; la porta d'ingresso è in metallo blindato, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti elettrici, termici (con radiatori sotto finestra in alluminio) e idrico-sanitario, funzionanti e realizzati sottotraccia. Il Condominio è inoltre dotato di ascensore.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile, distribuito su una porzione del piano interrato è orientato sull'asse Sud-Ovest / Nord-Est, ed ha un'altezza interna utile pari a 2,70 m. Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento, le pareti perimetrali di tamponatura sono in blocchi in laterizio, così come i divisorii, intonacati e tinteggiati. All'interno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; la porta d'accesso è in lamiera metallica. Sono presenti gli impianti elettrici e idrico, funzionanti e realizzati sottotraccia.

Il Condominio è inoltre dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2



Periodo

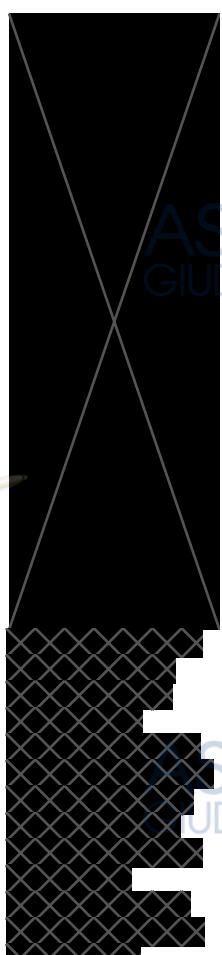
Dal 29/01/2003 al
17/01/2008

Proprietà



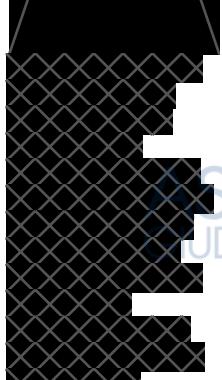
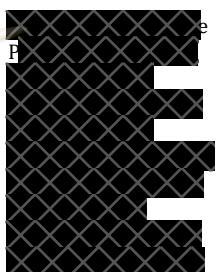
Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dr. Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	17/02/2003	2661	2008

Dal 21/05/2004 al
26/08/2016

Atto di Compravendita

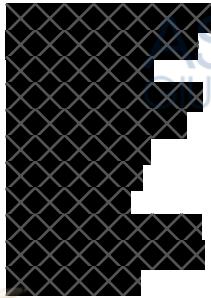
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	29/05/2004	8619	5888

Dal 17/01/2008 al
26/08/2016

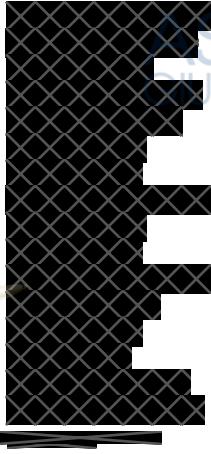
Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

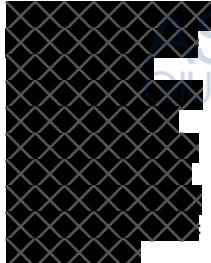


Dal 17/01/2008 al
26/08/2016

Atto di Compravendita		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Rogante	Presso			
Notaio Maria Pantalone Balice		17/01/2008	3694	1973
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia del Territorio di Pescara	06/02/2008	2035		1358
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 25/01/2008 al
26/08/2016

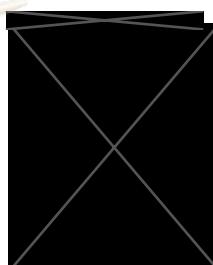
Atto di Compravendita		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Rogante	Presso			
Notaio Maria Pantalone Balice		25/01/2008	3701	1978
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia del Territorio di Pescara	08/02/2008	2238		1495
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 09/04/2009 al
26/08/2016

Atto di Compravendita		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Rogante	Presso			
Notaio Maria Pantalone Balice		09/04/2009	4170	2351
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia del Territorio di Pescara	15/04/2009	5968		3700
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Atto di Compravendita (rettifica)			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara®	16/06/2009	9830	5628
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Sentenza Traslativa			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Pescara	26/08/2016	2509	2016
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	02/07/2020	6691	4506
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B,
INTERNO 8, PIANO S1**

Periodo	Proprietà
Dal 29/01/2003 al 17/01/2008	il

Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dr. Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	17/02/2003	2661	2008
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/05/2004 al
26/08/2016



Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Agenzia del Territorio
di Pescara 29/05/2004 8619 5888



Dal 17/01/2008 al
26/08/2016

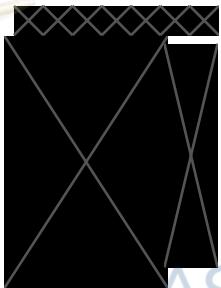


Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Notario Maria
Pantalone Balice 17/01/2008 3693 1972

Agenzia del Territorio
di Pescara 31/01/2008 1677 1159

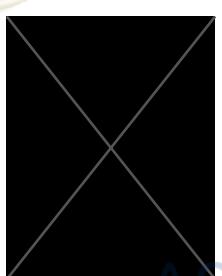




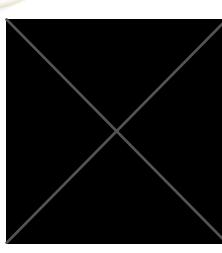
Rogante	Data	Atto di Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	06/02/2008	2035	1358
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



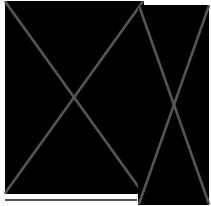
Rogante	Data	Atto di Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	08/02/2008	2238	1495
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Rogante	Data	Atto di Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	09/04/2009	4170	2351
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	15/04/2009	5968	3700
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

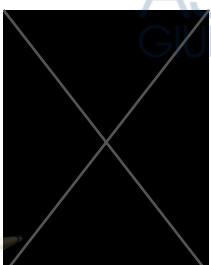


Rogante	Data	Atto di Compravendita (rettifica) Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	16/06/2009	9830	5628
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/08/2016



Rogante	Data	Sentenza Traslativa	Raccolta N°
Tribunale di Pescara	26/08/2016	2509	2016
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO,
SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 08/02/2008
Reg. gen. 2239 - Reg. part. 369
Importo: € 8.360.000,00
A favore 

Contro [REDACTED]

Capitale: € 4.180.000,00

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Pescara il 06/08/2015

Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Importo: € 246.302,52

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 123.151,26

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Pescara il 11/07/2017

Reg. gen. 9558 - Reg. part. 1385

Importo: € 130.620,86

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 65.310,43

Note: Grava SOLO sugli immobili registrati in Catasto Fabbricati di Pescara al Foglio 35, Particella 2866, Subalterni 34 e 35

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Pescara il 02/07/2020

Reg. gen. 6692 - Reg. part. 1003

Importo: € 147.708,41

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 144.000,00

- **Verbale** derivante da Pignoramento

Iscritto a Pescara il 22/05/2024

Reg. gen. 7687 - Reg. part. 5600

Importo: € 425.874,07

A favore di [REDACTED]

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Pescara il 08/02/2008

Reg. gen. 2239 - Reg. part. 369

Importo: € 8.360.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 4.180.000,00

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Pescara il 06/08/2015



Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Importo: € 246.302,52

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 123.151,26

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Pescara il 02/07/2020

Reg. gen. 6692 - Reg. part. 1003

Importo: € 147.708,41

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 144.000,00

- **Verbale** derivante da Pignoramento

Iscritto a Pescara il 22/05/2024

Reg. gen. 7687 - Reg. part. 5600

Importo: € 425.874,07

A favore di [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.



REGOLARITÀ EDILIZIA



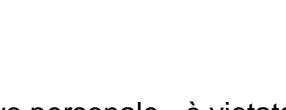
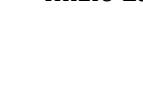
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.



L'edificio A2 è stato realizzato secondo i seguenti atti urbanistici, tempistiche, depositi, certificati e dichiarazioni indicati in seguito ed allegati al Certificato di Agibilità prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012, notificato il 17/05/2012:

- Permesso di Costruire n. 288/2007 del 27/09/20227 e Permesso di Costruire n. 234/2009 dell'11/09/2009 (variante);
- Inizio Lavori in data 09/10/2007;



- Fine Lavori in data 08/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 148758 del 14/10/2011, per il recupero abitativo dei sottotetti (NON riguardante immobili oggetto di Perizia);
- Fine Lavori SCIA in data 25/10/2011;
- Certificato di Collaudo Statico, redatto dall'Arch. Rosaria Zingaropoli in data 22/10/2009 e depositato ? la Provincia di Pescara, Servizio Interventi Sismici, Idrografici e di Elettricità in data 12/11/2009, con prot. n. 104280;
- Certificazione di Conformità resa da Immobiliare Planet s.r.l. in data 02/11/2011 ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 dalla quale risulta la conformità dei lavori rispetto ai Permessi di Costruire e alla SCIA, la prosciugata dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto della Legge n. 13/1989 per l'abbattimento delle Barriere Architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità resa dall'Arch. Gian Emilio Casati in merito ai dispositivi di legge e regolamenti relativi all'isolamento termico, all'impiantistica elettrica, alle norme di sicurezza e alla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità di GEAL IMPIANTI DI ALCINI GERMANO con sede in Via San Savino 105 a Torrevecchia Teatina (CH) per gli impianti elettrici (Partita IVA 01878750692);
Dichiarazione di Conformità di IDROTECNICA 2 s.a.s. di Barretta Andrea & C. con sede in Via Tirino 179/4 a Pescara (PE) per gli impianto termo-sanitari e gas (Partita IVA 01794530681);
- Attestato di Certificazione Energetica (B) emesso in data 18/01/2010 a firma del P.I. Edmondo Perna
- Autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria (acque bianche e acque nere) con prot. M/E 5462 del 19/01/2009;
- Verbale di Verifica Finale n. 610/K/243 (scala A) e n. 610/K/244 (scala B) del 12/12/2009 degli impianti ascensore ditta GIANFELICE ELEVATORI, numeri di fabbrica 798 e 799
- Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato in data 25/02/2010 a Planet Immobiliare s.r.l., pratica n. 12315, per l'attività 92, Autorimessa con numero autoveicoli da 9 a 50;
- Autorizzazione all'apertura di Passo Carrabile n. 178 del 02/12/2010, notificata con prot. n. 165781 del 04/12/2010;
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata il 27/10/2011, prot. 154873 e il 04/11/2011, prot. 157999, per i fabbricati denominati "A1" e "A2" (Fabbricato A2 contenente gli immobili oggetto di Perizia) del P.U.E. 10.10, ricadenti in Via Tirino 185/6, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 35, Particella 2866.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICIO NARCISO, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio A2 è stato realizzato secondo i seguenti atti urbanistici, tempistiche, depositi, certificati e dichiarazioni indicati in seguito ed allegati al Certificato di Agibilità prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012, notificato il 17/05/2012:

- Permesso di Costruire n. 288/2007 del 27/09/20227 e Permesso di Costruire n. 234/2009 dell'11/09/2009 (variante);
- Inizio Lavori in data 09/10/2007;
- Fine Lavori in data 08/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 148758 del 14/10/2011, per il recupero abitativo dei sottotetti (NON riguardante immobili oggetto di Perizia);
- Fine Lavori SCIA in data 25/10/2011;
- Certificato di Collaudo Statico, redatto dall'Arch. Rosaria Zingaropoli in data 22/10/2009 e depositato ? la Provincia di Pescara, Servizio Interventi Sismici, Idrografici e di Elettricità in data 12/11/2009, con prot. n. 104280;
- Certificazione di Conformità resa da Immobiliare Planet s.r.l. in data 02/11/2011 ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 dalla quale risulta la conformità dei lavori rispetto ai Permessi di Costruire e alla SCIA, la prosciugata dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto della Legge n. 13/1989 per l'abbattimento delle Barriere Architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità resa dall'Arch. Gian Emilio Casati in merito ai dispositivi di legge e regolamenti relativi all'isolamento termico, all'impiantistica elettrica, alle norme di sicurezza e alla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione di Conformità di GEAL IMPIANTI DI ALCINI GERMANO con sede in Via San Savino 105 a Torrevecchia Teatina (CH) per gli impianti elettrici (Partita IVA 01878750692);
- Dichiarazione di Conformità di IDROTECNICA 2 s.a.s. di Barretta Andrea & C. con sede in Via Tirino 179/4 a Pescara (PE) per gli impianto termo-sanitari e gas (Partita IVA 01794530681);
- Attestato di Certificazione Energetica (B) emesso in data 18/01/2010 a firma del P.I. Edmondo Perna
- Autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria (acque bianche e acque nere) con prot. M/E 5462 del 19/01/2009;
- Verbale di Verifica Finale n. 610/K/243 (scala A) e n. 610/K/244 (scala B) del 12/12/2009 degli impianti ascensore ditta GIANFELICE ELEVATORI, numeri di fabbrica 798 e 799
- Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato in data 25/02/2010 a Planet Immobiliare s.r.l., pratica n. 12315, per l'attività 92, Autorimessa con numero autoveicoli da 9 a 50;
- Autorizzazione all'apertura di Passo Carrabile n. 178 del 02/12/2010, notificata con prot. n. 165781 del 04/12/2010;
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata il 27/10/2011, prot. 154873 e il 04/11/2011, prot. 157999, per i fabbricati denominati "A1" e "A2" (Fabbricato A2 contenente gli immobili oggetto di Perizia) del P.U.E. 10.10, ricadenti in Via Tirino 185/6, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio 35, Particella 2866.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO,
SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 624,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

Da Comunicazione dell'Amministratore in data 23/01/2025, rimanevano da saldare le rate di Dicembre 2024 (€ 52,00) e Gennaio 2025 (€ 52,00).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO, 185/6, EDIFICO NARCISO, SCALA B,
INTERNO 8, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 72,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12,00

Da Comunicazione dell'Amministratore in data 23/01/2025, rimanevano da saldare le rate di Dicembre 2024 (€ 6,00) e Gennaio 2025 (€ 6,00).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 35, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.954,50

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1

Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.602,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2	113,31 mq	1.950,00 €/mq	€ 220.954,50	100,00%	€ 220.954,50
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio	17,82 mq	1.100,00 €/mq	€ 19.602,00	100,00%	€ 19.602,00

Narciso, scala A, interno 7, piano S1					
				Valore di stima:	€ 240.556,50

Valore di stima: € 240.556,50



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	128,00	€



Valore finale di stima: € 240.428,50



LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.954,50



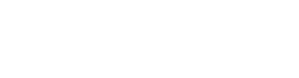
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1

Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 78, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.812,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2	113,31 mq	1.950,00 €/mq	€ 220.954,50	100,00%	€ 220.954,50



Bene N° 4 - Garage Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1	18,92 mq	1.100,00 €/mq	€ 20.812,00	100,00%	€ 20.812,00
Valore di stima:					€ 241.766,50

Valore di stima: € 241.766,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	116,00	€

Valore finale di stima: € 241.650,50

Pescara, li 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nerone Massimiliano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
44 di 49

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 35, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1

Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.

Prezzo base d'asta: € 240.428,50

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1

Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 78, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "sottozona B4 - Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in vigore.



Prezzo base d'asta: € 241.650,50



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.428,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 35, Categoria A2	Superficie	113,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	17,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in lamiera metallica funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.		
Descrizione:	Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 241.650,50
Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	113,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage

Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 78, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	18,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in un buono stato di conservazione, con porta di accesso in lamiera metallica funzionante e impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.		
Descrizione:	Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009