

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Nicco Margherita, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.
promossa da

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	19
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.280,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14.....	27

In data 16/08/2024, il sottoscritto Arch. Di Nicco Margherita, con studio in Via Catania, 24 - 65121 - Pescara (PE), email margherita.dinicco@gmail.com, PEC margherita.dinicco@archiworldpec.it, Tel. 085 295 202, Fax 085 29 34 714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Appartamento ad uso ufficio posto al piano terzo dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. L'ufficio, costituito da ingresso, quattro vani e W.C. con anti-bagno, presenta superficie lorda di mq 83,20 circa e altezza utile di m 3,0 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Posto auto scoperto al piano terra dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 12,0.

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** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

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

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

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

L'immobile confina con cavedio di areazione individuato dal foglio 28 particella 2775 sub 3 (b.c.n.c.); con pianerottolo comune individuato dal foglio 28 particella 2775 sub 2 (b.c.n.c.); con l'immobile individuato dal foglio 28 particella 2775 sub 14 intestato a; con l'immobile individuato dal foglio 28 particella 2775 sub 16 intestato a salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

L'immobile confina con la corte comune individuata dal foglio 28 particella 2775 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 28 particella 2775 sub 40 intestato a; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 28 particella 2775 sub 42 intestato; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	73,10 mq	83,20 mq	1	83,20 mq	3,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				83,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

GIUDIZIARIE®
LIBRO N. 14

	ASTE GIUDIZIARIE®	AST GIUD
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE®	AST GIUD
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE®	AST GIUD
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE®	AST GIUD
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	2775	17	2	A10	2	3,5 vani	Totale: 83 mq	1202,05 €	3	

ASTE
GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	2775	41	2	C6	1	12 mq	Totale: 12 mq	29,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

"In relazione alla Convenzione stipulata con il Comune il 12 aprile 2012, per quanto riguarda l'obbligo di manutenzione del verde e di sistemazione degli spazi esterni, si da atto e si conviene che:

- tutti gli spazi di sistemazione esterna ivi pattuiti rimangono a carico totale della società venditrice, con esonero del Condominio e degli acquirenti da responsabilità;
- rimane a carico del Condominio l'onere di cui all'art. 5 punto 6 della Convenzione stessa ove testualmente è prevista la manutenzione decennale rinnovabile, a propria cura e spese, per sé ed aventi causa delle aree aventi destinazione di verde pubblico attrezzato, il cui controllo, in merito anche ai lavori da realizzarsi periodicamente (sfalcature, potature, sostituzione piante, irrigazione, ecc.) è demandato al competente servizio comunale con controllo almeno annuali;
- detto onere di manutenzione (come dalla citata convenzione in data 08 agosto 2007 sottoscritta con il Comune e successive eventuali modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale) grava per la totalità sull'intero complesso costituito anche dal Lotto 2 oltre che dal Lotto 1 in quanto è stato pattuito anche a carico del futuro fabbricato da erigersi sul Lotto 2, in virtù della espressa pattuizione contenuta nel succitato atto a rogito Notaio;
- per la menzionata manutenzione del verde pubblico attrezzato la società venditrice redigerà a propria cura e spese un apposito regolamento coinvolgente gli edifici "L1A - L1B - L1C", in quanto già realizzati mentre ai relativi oneri concorrerà anche il Lotto 2 una volta ultimato il relativo fabbricato. (...)."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Si rimanda a quanto indicato per il Bene N. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione con grado di rifiniture di media qualità in relazione alla sua destinazione d'uso (ufficio).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio relativo al fabbricato individuato dal foglio 28 particella 2775 di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento risultano comuni:

- SUB 1 (corte - piano T) - bene comune non censibile a tutti i sub;
- SUB 2 (androne, vano scala e ascensore - piani T-1-2-3-4) - bene comune non censibile a tutti i sub;
- SUB 3 (locali tecnici - piani T-1-2-3-4) - bene comune non censibile a tutti i sub;
- SUB 19 (terrazzo - piano 4) - bene comune non censibile a tutti i sub.

- il lastrico solare di copertura distinto con il subalterno 19 è riservato alla società venditrice con la facoltà di eventuale sopraelevazione - usufruendo di maggior copertura anche successivamente - anche per più piani senza necessità di ottenere consensi e corrispondere indennizzi al Condominio, munendosi delle autorizzazioni comunali;

- in caso di sopraelevazione la società dovrà spostare a propria cura e spese le apparecchiature posizionate sul lastrico;

- per la manutenzione e/o sostituzione delle apparecchiature predette è costituita servitù di accesso (...)."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio relativo al fabbricato individuato dal foglio 28 particella 2775 di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento risultano comuni:

- SUB 1 (corte - piano T) - bene comune non censibile a tutti i sub;
- SUB 2 (androne, vano scala e ascensore - piani T-1-2-3-4) - bene comune non censibile a tutti i sub;
- SUB 3 (locali tecnici - piani T-1-2-3-4) - bene comune non censibile a tutti i sub;
- SUB 19 (terrazzo - piano 4) - bene comune non censibile a tutti i sub.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

FABBRICATO CONDOMINIALE

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo;

Pareti esterne: rivestimento lapideo;

Corte comune: delimitata da recinzione mista in muratura e metallica, con accessi pedonali e carrabili, percorsi pedonali interni pavimentati, la restante superficie è sistemata a verde.

UFFICIO (Foglio 28 particella 2775 sub 17)

Esposizione: Sud-Est e Sud-Ovest;

Altezza interna utile: m 3,0 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; nel W.C. e antibagno rivestimenti in piastrelle;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio, porte interne del tipo tamburate, portoncino di ingresso del tipo blindato;

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, termico a gas metano del tipo autonomo completo di elementi radianti, condizionamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

FABBRICATO CONDOMINIALE

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo;

Pareti esterne: rivestimento lapideo;

Corte comune: delimitata da recinzione mista in muratura e metallica, con accessi pedonali e carrabili, percorsi pedonali interni pavimentati, la restante superficie è sistemata a verde.

POSTO AUTO SCOPERTO (Foglio 28 particella 2775 sub 41)

Esposizione: Lato Sud della corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

L'immobile risulta occupato da terzi

A seguito delle ricerche effettuate e con riferimento ai valori di locazione medi indicati dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da un appartamento ad uso ufficio e un posto auto scoperto, è pari ad € 700,00/mensili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

L'immobile risulta occupato da terzi . Si rimanda a quanto già indicato per il Bene N. 1.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 08/11/2024 (aggiornate al 07/11/2024) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari (

--	--	--	--	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 08/11/2024 (aggiornate al 07/11/2024) non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/06/2012
Reg. gen. 8288 - Reg. part. 956
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 560.000,00

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Pescara il 19/04/2002
Reg. gen. 6245 - Reg. part. 4702
- **Costituzione di vincolo**
Trascritto a Pescara il 14/03/2003
Reg. gen. 4167 - Reg. part. 3059

- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Pescara il 22/04/2003

Reg. gen. 6327 - Reg. part. 4480

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescara il 22/04/2003

Reg. gen. 6326 - Reg. part. 4479

- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Pescara il 09/08/2007

Reg. gen. 16293 - Reg. part. 10009

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/03/2024

Reg. gen. 4317 - Reg. part. 3110

Quota: proprietà 1/1

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 16/10/2024

Reg. gen. 15561 - Reg. part. 11242

Quota: proprietà 1/1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare e che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria iscritta il 22/06/2012 al N. 956 R.P.: onere di cancellazione = € 35,00

- Pignoramento immobiliare trascritto il 22/03/2024 al N. 3110 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00

- Pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/20224 al N. 11242 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 22/06/2012

Reg. gen. 8288 - Reg. part. 956

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 560.000,00

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Pescara il 19/04/2002
Reg. gen. 6245 - Reg. part. 4702
- **Costituzione di vincolo**
Trascritto a Pescara il 14/03/2003
Reg. gen. 4167 - Reg. part. 3059
- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Pescara il 22/04/2003
Reg. gen. 6327 - Reg. part. 4480
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Pescara il 22/04/2003
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 4479
- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Pescara il 09/08/2007
Reg. gen. 16293 - Reg. part. 10009
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/03/2024
Reg. gen. 4317 - Reg. part. 3110
Quota: proprietà 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 16/10/2024
Reg. gen. 15561 - Reg. part. 11242
Quota: proprietà 1/1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria iscritta il 22/06/2012 al N. 956 R.P.: onere di cancellazione = € 35,00
- Pignoramento immobiliare trascritto il 22/03/2024 al N. 3110 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00
- Pignoramento immobiliare trascritto il 16/10/2022 al N. 11242 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla ed è costituito da due edifici (edificio L1A-L1B ed edificio L1C) costituenti il Lotto 1, denominato "Pescara City", autorizzato come segue:

- Concessione Edilizia n. 028/03 rilasciata dal Comune di Pescara in data 19 febbraio 2003 conseguente ad Accordo di programma di cui alla Convenzione stipulata dalla stessa società (e da altri proprietari) con il Comune di Pescara con atto a rogito Notaio ;
- estensione del 03/05/2006, prot. n. 27265/urb. 427;
- concessione di proroga in data 23/05/2006 prot. n. 23003 del 24/02/2006;
- concessione di proroga in data 13/02/2007 prot. n. 7554 del 17/01/2007;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 317/07 del 09/10/2007.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte dell'edificio denominato "L1C" del suddetto complesso immobiliare censito in Catasto fabbricati al foglio 28 particella 2775 subalterni vari.

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità in data 05/01/2008 Protocollo n. 141112/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Permesso di Costruire in Sanatoria N. 317/07 del 09/10/2007, salvo alcune lievi differenze metriche rientranti nelle tolleranze di legge.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è costituito da due edifici (edificio L1A-L1B ed edificio L1C) costituenti il Lotto 1, denominato "Pescara City", autorizzato come segue:

- Concessione Edilizia n. 028/03 rilasciata dal Comune di Pescara in data 19 febbraio 2003 conseguente ad Accordo di programma di cui alla Convenzione stipulata dalla stessa società (e da altri proprietari) con il Comune di Pescara con atto a rogito Notaio ;
- estensione del 03/05/2006, prot. n. 27265/urb. 427;
- concessione di proroga in data 23/05/2006 prot. n. 23003 del 24/02/2006;
- concessione di proroga in data 13/02/2007 prot. n. 7554 del 17/01/2007;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 317/07 del 09/10/2007.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte dell'edificio denominato "L1C" del suddetto complesso immobiliare censito in Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 2775 subalterni vari.

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità in data 05/01/2008 Protocollo n. 141112/2007.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Permesso di Costruire in Sanatoria N. 317/07 del 09/10/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.031,04

Dalla comunicazione pervenuta a mezzo mail del 21/11/2024 dall'Amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, si evince che alla suddetta data risultano scadute rate per importi pari ad € 3.241,05 ed € 3.621,07 e quindi per un totale di € 6.862,12.

Dalla suddetta comunicazione si evince inoltre che l'importo medio mensile delle spese condominiali, tenendo conto che l'importo delle rate indicato per ciascun debitore esecutato è bimestrale, è pari ad € 85,92.

Gli importi sopra indicati riguardano sia l'ufficio che il posto auto entrambi oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.031,04

Dalla comunicazione pervenuta a mezzo mail del 21/11/2024 dall'Amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, si evince che alla suddetta data risultano scadute rate per importi pari ad € 3.241,05 ed € 3.621,07 e quindi per un totale di € 6.862,12.

Dalla suddetta comunicazione si evince inoltre che l'importo medio mensile delle spese condominiali, tenendo conto che l'importo delle rate indicato per ciascun debitore esecutato è bimestrale, è pari ad € 85,92.

Gli importi sopra indicati riguardano sia l'ufficio che il posto auto entrambi oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14
Appartamento ad uso ufficio posto al piano terzo dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. L'ufficio, costituito da ingresso, quattro vani e W.C. con anti-bagno, presenta superficie lorda di mq 83,20 circa e altezza utile di m 3,0 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2775, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.280,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14
Posto auto scoperto al piano terra dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 12,0.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2775, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	83,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 137.280,00	100,00%	€ 137.280,00
Bene N° 2 - Posto auto Pescara (PE) - Via Tirino n. 14	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 143.280,00

Valore di stima: € 143.280,00

Valore finale di stima: € 143.280,00

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

Pescara, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nicco Margherita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14
Appartamento ad uso ufficio posto al piano terzo dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. L'ufficio, costituito da ingresso, quattro vani e W.C. con anti-bagno, presenta superficie lorda di mq 83,20 circa e altezza utile di m 3,0 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2775, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n. 14
Posto auto scoperto al piano terra dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 12,0.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2775, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 143.280,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.280,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino n. 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2775, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	83,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione con grado di rifiniture di media qualità in relazione alla sua destinazione d'uso (ufficio).		
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio posto al piano terzo dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. L'ufficio, costituito da ingresso, quattro vani e W.C. con anti-bagno, presenta superficie lorda di mq 83,20 circa e altezza utile di m 3,0 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino n. 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2775, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto).		
Descrizione:	Posto auto scoperto al piano terra dell'edificio "L1C" del complesso immobiliare denominato "Pescara City", sito a Pescara (PE) in via Tirino n. 14, in zona semicentrale, ben servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 12,0.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/06/2012
Reg. gen. 8288 - Reg. part. 956
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 560.000,00
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/03/2024
Reg. gen. 4317 - Reg. part. 3110
Quota: proprietà 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 16/10/2024
Reg. gen. 15561 - Reg. part. 11242
Quota: proprietà 1/1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/06/2012
Reg. gen. 8288 - Reg. part. 956
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 560.000,00
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/03/2024
Reg. gen. 4317 - Reg. part. 3110
Quota: proprietà 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 16/10/2024
Reg. gen. 15561 - Reg. part. 11242
Quota: proprietà 1/1