
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia del C.T.U. Arch. Di Nicco Margherita, Liquidazione Giudiziale N. 18/2024 R.L.G.

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	8
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	8
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T	8
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	19
Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	23
Stato conservativo.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	24
Parti Comuni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	25
Stato di occupazione.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	39

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	39
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	41
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	43
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	45
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	45
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	45
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	47
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3.....	49
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1.....	49
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T.....	49
Lotto 2.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Dati Catastali.....	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 3.....	63

Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità.....	63
Confini	63
Consistenza	63
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali.....	67
Precisazioni	67
Stato conservativo	67
Parti Comuni	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	73
Normativa urbanistica.....	75
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali	75
Lotto 4	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Titolarità.....	76
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali	77
Dati Catastali.....	79
Stato conservativo	79
Parti Comuni	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	84
Normativa urbanistica.....	85
Regolarità edilizia.....	86
Vincoli od oneri condominiali	86
Stima / Formazione lotti.....	87
Lotto 1	87
Lotto 2	88
Lotto 3	89
Lotto 4	89

Riserve e particolarità da segnalare	90
Riepilogo bando d'asta	92
Lotto 1	92
Lotto 2	93
Lotto 3	93
Lotto 4	93
Schema riassuntivo Procedura 18/2024.....	94
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.348,00	94
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	95
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	95
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.600,00	96

All'udienza del 15/11/2024, 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 C.T.U. e in data 20/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo/sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Narciso" (fabbricato A2) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

L'appartamento, con accesso dalla scala A, distinto con numero interno 8A, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, cameretta, W.C. e ripostiglio, oltre ai balconi a livello posti sui lati Nord-Est e Nord-Ovest.

Detto appartamento presenta superficie lorda di mq 48,80 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 19,75 circa.

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

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Locale deposito/magazzino posto al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato condominiale denominato "Tulipano" (fabbricato A1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il locale deposito/magazzino (distinto come "ripostiglio 5") presenta superficie lorda di mq 5,80 circa e altezza interna di m 2,70 circa.

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

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 11) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.

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

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 6) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.

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

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6 E VIA LAGO DI CIVITA, PIANO T

Posto auto scoperto al piano terra, lato Sud-Est dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 28) presenta superficie catastale di mq 12,0.

Al suddetto posto auto si accede pedonalmente attraverso la corte comune del Lotto "A" e carrabilmente dal cancello su via Lago di Civita.

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

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE CARULLO N. 71, EDIFICIO A1, PIANO T

Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest del fabbricato condominiale denominato "Primula" (fabbricato B1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori" sito alla Strada Colle Carullo N. 71, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 14,0.

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

Vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

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

Documentazione ipocatastale relativa agli immobili (certificati delle iscrizioni e trascrizioni, estratto del catasto) nei venti anni anteriori alla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (Allegato 5).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

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

Documentazione ipocatastale relativa agli immobili (certificati delle iscrizioni e trascrizioni, estratto del catasto) nei venti anni anteriori alla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (Allegato 5).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

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

Documentazione ipocatastale relativa agli immobili (certificati delle iscrizioni e trascrizioni, estratto del catasto) nei venti anni anteriori alla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (Allegato 5).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

L'immobile confina con pianerottolo e vano scala comuni individuati dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con l'appartamento individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 43 intestato a ; con distacco di corte verso via Tirino; con distacco verso Strada Colle Carullo; salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

L'immobile confina con area di manovra su due lati e da scala comune individuate dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

L'immobile confina con l'area di manovra individuata dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con recinzione verso via Tirino; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 96 intestato a ; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 98 intestato a ; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	39,78 mq	48,80 mq	1	48,80 mq	0,00 m	Terzo/sottotetto
Balconi	17,13 mq	19,75 mq	0,25	4,94 mq	0,00 m	Terzo/sottotetto
Totale superficie convenzionale:				53,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/magazzino	4,70 mq	5,80 mq	1	5,80 mq	2,70 m	Primo sottostrada (S1)
Totale superficie convenzionale:				5,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1995 al 16/01/2007	, nuda proprietà 3/6; F, nuda proprietà 3/6; , usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/09/1999 al 09/04/2009	, proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6; proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/01/2001 al 31/01/2006	proprietà 1/6; roprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6;	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.080 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28

	, proprietà 1/6	
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.23 Reddito dominicale € 4,32 Reddito agrario € 2,57
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 891 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.38 Reddito dominicale € 31,00 Reddito agrario € 0,19
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.68 Reddito dominicale € 10,48 Reddito agrario € 6,22
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 9,76
Dal 31/01/2006 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 16/01/2007 al 16/01/2007	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; , usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742

	proprietà 1/1	Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 16/01/2007 al 25/01/2008	, nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.48
Dal 16/01/2007 al 17/06/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2733 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.41 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 8,05
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 25/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.78
Dal 09/04/2009 al 29/05/2009		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230

	, proprietà 1/1	Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 29/05/2009 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2856 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,39
Dal 17/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2866 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.36.20
Dal 09/07/2009 al 24/11/2010	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86 Piano 3
Dal 24/11/2010 al 09/11/2015	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 44, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 49 mq Rendita € 442,86 Piano 3

Il titolare catastale è
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale (Allegato 12).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1995 al 16/01/2007	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/09/1999 al 09/04/2009	proprietà 1/6; , proprietà 1/6; proprietà	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16

	1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; Dproprietà 1/6	Reddito agrario € 0,69
Dal 02/01/2001 al 31/01/2006	proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.080 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.23 Reddito dominicale € 4,32 Reddito agrario € 2,57
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 891 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.38 Reddito dominicale € 31,00 Reddito agrario € 0,19
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.68 Reddito dominicale € 10,48 Reddito agrario € 6,22
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 9,76
Dal 31/01/2006 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 16/01/2007 al 16/01/2007		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano

	Fisc.	Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	Fisc. I, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 16/01/2007 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.48
Dal 16/01/2007 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2733 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.41 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 8,05
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20

		Reddito agrario € 2,49
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 25/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.78
Dal 09/04/2009 al 29/05/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 29/05/2009 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2856 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,39
Dal 17/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2866 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.36.20
Dal 09/07/2009 al 09/07/2010	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 65, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Rendita € 18,85 Piano S1
Dal 09/07/2010 al 09/11/2015	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 65, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Rendita € 18,85 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 65, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Superficie catastale Totale: 6 mq Rendita € 18,85 Piano S1

Il titolare catastale è
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale (Allegato 12).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1995 al 16/01/2007	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/09/1999 al 09/04/2009	, proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/01/2001 al 31/01/2006	, proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.080 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.23 Reddito dominicale € 4,32 Reddito agrario € 2,57
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 891 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.38 Reddito dominicale € 31,00 Reddito agrario € 0,19
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.68 Reddito dominicale € 10,48

		Reddito agrario € 6,22
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 9,76
Dal 31/01/2006 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 16/01/2007 al 16/01/2007	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; , usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 16/01/2007 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.48

Dal 16/01/2007 al 17/06/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2733 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.41 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 8,05
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 25/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.78
Dal 09/04/2009 al 29/05/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 29/05/2009 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2856 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,39
Dal 17/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2866 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.36.20
Dal 09/07/2009 al 09/07/2010	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 97, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49

		Piano T
Dal 09/07/2010 al 09/11/2015	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 97, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 97, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 12 mq Rendita € 15,49 Piano T

Il titolare catastale è
, proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale (Allegato 12).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2866	44	3	A2	2	3,5 vani	Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 49 mq	442,86 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- nella planimetria catastale è indicata un'altezza massima di m 3,0 a fronte di quella rilevata di m 2,90 circa, mentre l'altezza minima è indicata di m 1,80 a fronte di quella rilevata di m 1,82 circa;
- in detta planimetria non risulta rappresentato l'ingombro in proiezione del tratto di copertura piana (di m 1,52 x 1,58 circa) avente altezza costante di m 3,03 circa esistente in prossimità della porta-finestra del vano ingresso/soggiorno (lato Nord-Est del fabbricato).

Per una più esatta rappresentazione dello stato di fatto, si deve procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 550,00, comprensivi di diritti catastali ed onorario professionale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, 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	65	3	C2	1	5 mq	Totale: 6 mq	18,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale salvo alcune lievi differenze metriche rientrati nelle tolleranze.

Si evidenzia che sulla parete interna lato Sud-Est del locale è presente un varco che permette l'accesso ad uno spazio con altezza massima di m 1,32 circa posto al di sotto della scala comune.

Detto spazio non risulta rappresentato nella planimetria catastale e dovrà essere murato non essendo assentito.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2866	97	3	C6	1	12 mq	Totale: 12 mq	15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3**

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione (Allegato 13).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (deposito/magazzino - Allegato 13).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 13).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate risultano comuni (Allegato 12):

- SUB 1 - P. T-1-2-3 - corte, scale, ascensore, aree di manovra al piano S1, autoclave, locali contatori (b.c.n.c.);
- SUB 122 - P. T. - locale condominiale (b.c.n.c.).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate risultano comuni (Allegato 12):

- SUB 1 - P. T-1-2-3 - corte, scale, ascensore, aree di manovra al piano S1, autoclave, locali contatori (b.c.n.c.);
- SUB 122 - P. T. - locale condominiale (b.c.n.c.).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate risultano comuni (Allegato 12):

- SUB 1 - P. T-1-2-3 - corte, scale, ascensore, aree di manovra al piano S1, autoclave, locali contatori (b.c.n.c.);
- SUB 122 - P. T. - locale condominiale (b.c.n.c.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

FABBRICATO CONDOMINIALE - LOTTO A - "NARCISO" (fabbricato A2)

Str. verticali: c.a.;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto a più falde e tratti di copertura piana;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Corte comune: delimitata da recinzione, con percorsi interni pavimentati e aree condominiali attrezzate a verde, con accesso pedonale su via Tirino e accessi carrabili su via Tirino e su via Lago di Civita.

APPARTAMENTO (SUB 44)

Esposizione: Nord-Est e Nord-Ovest;

Altezza media ponderale: m 2,40 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; nell'angolo cottura e nel W.C. rivestimenti in piastrelle;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: in legno con avvolgibili in plastica (tranne nella finestra-balcone del vano camera e

nella finestra dell'angolo cottura prive di avvolgibili); portoncino d'ingresso in legno e porte interne in legno del tipo tamburate;

Volte: inclinate con porzione piana nel vano ingresso/soggiorno, intonacate al civile e tinteggiate;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, termico a gas metano del tipo autonomo completo di elementi radianti; condizionatori nel soggiorno e nella camera; videocitofono;

Balconi: posti sui lati Nord-Est e Nord-Ovest del fabbricato, pavimentati con piastrelle, delimitati da parapetti in parte in muratura e in parte con strutture metalliche.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

FABBRICATO CONDOMINIALE - LOTTO A - "TULIPANO" (fabbricato A1)

Str. verticali: c.a.;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto a più falde e tratti di copertura piana;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Corte comune: delimitata da recinzione, con percorsi interni pavimentati e aree condominiali attrezzate a verde, con accesso pedonale su via Tirino e accessi carrabili su via Tirino e su via Lago di Civita.

DEPISITO/MAGAZZINO (SUB 65)

Porta di accesso: Nord-Ovest;

Altezza interna utile: m 2,70 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: porta interna di accesso;

Volte: piana tinteggiata;

Impianti: elettrico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

LOTTO "A"

Corte comune: delimitata da recinzione, con percorsi interni pavimentati e aree condominiali attrezzate a verde, con accesso pedonale su via Tirino e accessi carrabili su via Tirino e su via Lago di Civita.

POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 97)

Pavimentazione: betonelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2025
- Scadenza contratto: 31/07/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1981 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Donazione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Anchini	04/07/1981	5054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/07/1981	5067	4396
		Registrazione			
Dal 07/12/1987 al 21/07/2005	, proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
Dal 07/12/1987 al 25/01/2008	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			

Dal 29/01/2003 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9	Pescara	17/02/2003	2661	2008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/12/2018	17320	12092
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	01/11/2003	29	18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2004	17951	12252
		Registrazione			
Dal 21/05/2004 al		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	13/04/2004	29	18
		Compravendita			

18/11/2024	proprietà 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/05/2004	8619	5888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2004	966	
Dal 21/07/2005 al 18/11/2004	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	21/07/2005	2572	1128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/07/2005	13232	7898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2005	4677	
Dal 31/01/2006 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	31/01/2006	168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/04/2006	6985	4281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/01/2008	1677	1159
		Registrazione			

Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/02/2008	2035	1358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 12/06/2009	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2238	1495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3700	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2237	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	09/04/2009	4170	2351

Dal 12/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/04/2009	5968	3700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita (rettifica)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2009	9830	5628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/11/2024, relativamente agli immobili oggetto di stima, si evince che non risultano iscritti/trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, trascritta a Pescara il 06/05/2024 al N. 6633 R.G. e N. 4829 R.P. (Allegato 2).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1981 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6;	Donazione e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Anchini	04/07/1981	5054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	usufrutto	Pescara	23/07/1981	5067	4396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 21/07/2005	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 25/01/2008	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/02/2003	2661	2008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/9	Ufficio del registro di Pescara	01/11/2003	29	18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2004	17951	12252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/9	Pescara	13/04/2004	29	18
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria pantalone Balice	21/05/2004	1942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/1	Pescara	31/12/2018	17320	12092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/1	Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/05/2004	8619	5888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/1	Pescara	28/05/2004	966	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	21/07/2005	2572	1128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/1	Pescara	28/07/2005	13232	7898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/01/2006 al 17/01/2008	Fisc.	Pescara	28/05/2005	4677	
		Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	31/01/2006	168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/04/2006	6985	4281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/01/2008	1677	1159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/02/2008	2035	1358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 12/06/2009	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pescara	08/02/2008	2238	1495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3700	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2237	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	09/04/2009	4170	2351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/04/2009	5968	3700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita (rettifica)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2009	9830	5628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/11/2024, relativamente agli immobili oggetto di stima, si evince che non risultano iscritti/trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, trascritta a Pescara il 06/05/2024 al N. 6633 R.G. e N. 4829 R.P. (Allegato 2).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1981 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; D usufrutto	Donazione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Anchini	04/07/1981	5054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/07/1981	5067	4396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 21/07/2005	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nataio Nicola Giofrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 25/01/2008	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Giofrè	07/12/1987	26521	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
Dal 29/01/2003 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/02/2003	2661	2008
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	, proprietà 1/9	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9	Pescara	31/12/2018	17320	12092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	01/11/2003	29	18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2004	17951	12252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	13/04/2004	29	18

Dal 21/05/2004 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/05/2004	8619	5888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2004	966	
Dal 21/07/2005 al 18/11/2004	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	21/07/2005	2572	1128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/07/2005	13232	7898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2005	4677	
Dal 31/01/2006 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	31/01/2006	168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/04/2006	6985	4281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/01/2008	1677	1159

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/02/2008	2035	1358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 12/06/2009	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2238	1495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1 C	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3700	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2237	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria	09/04/2009	4170	2351

		Pantalone Balice			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/04/2009	5968	3700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita (rettifica)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2009	9830	5628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/11/2024, relativamente agli immobili oggetto di stima, si evince che non risultano iscritti/trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, trascritta a Pescara il 06/05/2024 al N. 6633 R.G. e N. 4829 R.P. (Allegato 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)

Iscritto a Pescara il 06/05/2015

Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 246.302,52

A favore di

Contro

Capitale: € 123.151,26

Rogante:

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 622

N° raccolta: 8315

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pescara il 02/05/2007

Reg. gen. 8509 - Reg. part. 5401

A favore di

Contro

- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Pescara il 02/05/2007

Reg. gen. 8510 - Reg. part. 5402

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Trascrizione permesso di costruire**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5553

A favore di

Contro

- **Vincolo pertinenziale sottotetto**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8944 - Reg. part. 5551

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8943 - Reg. part. 5550

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 08/09/2009

Reg. gen. 14977 - Reg. part. 8700

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Pignoramento Esattoriale**

Trascritto a Pescara il 12/11/2019

Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescara il 06/05/2024

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 4289

Quota: proprietà 1/1

Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione totale di vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15792 - Reg. part. 2725

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Cancellazione totale vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15793 - Reg. part. 2726

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)

Iscritto a Pescara il 06/05/2015

Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 246.302,52

A favore di
Contro

Capitale: € 123.151,26

Rogante: .

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 622

N° raccolta: 8315

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8509 - Reg. part. 5401
A favore di
Contro
- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8510 - Reg. part. 5402
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro I
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8943 - Reg. part. 5550
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Trascrizione permesso di costruire**
Trascritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5553
A favore di
Contro
- **Vincolo pertinenziale sottotetto**
Trascritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8944 - Reg. part. 5551
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 08/09/2009
Reg. gen. 14977 - Reg. part. 8700
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Pignoramento Esattoriale**
Trascritto a Pescara il 12/11/2019
Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescara il 06/05/2024
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 4289
Quota: proprietà 1/1
Contro

- **Cancellazione totale di vincolo**
Trascritto a Pescara il 28/09/2009
Reg. gen. 15792 - Reg. part. 2725
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Cancellazione totale vincolo**
Trascritto a Pescara il 28/09/2009
Reg. gen. 15793 - Reg. part. 2726
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)
Iscritto a Pescara il 06/05/2015
Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 246.302,52
A favore di
Contro
Capitale: € 123.151,26
Rogante:
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 622
N° raccolta: 8315

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8509 - Reg. part. 5401
A favore di
Contro
- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8510 - Reg. part. 5402
Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8943 - Reg. part. 5550

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Trascrizione permesso di costruire**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5553

A favore di
Contro

- **Vincolo pertinenziale sottotetto**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8944 - Reg. part. 5551

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 08/09/2009

Reg. gen. 14977 - Reg. part. 8700

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Pignoramento Esattoriale**

Trascritto a Pescara il 12/11/2019

Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescara il 06/05/2024

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 4289

Quota: proprietà 1/1

Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione totale di vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15792 - Reg. part. 2725

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Cancellazione totale vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15793 - Reg. part. 2726

Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

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 residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.

In particolare il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.), è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla con sede in approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012 (Allegato 7).

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.

Per quanto accertato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti approvati e sopra indicati per l'immobile oggetto di stima, facente parte del fabbricato denominato "Narciso" (fabbricato A2), per le motivazioni di seguito riportate.

Nel progetto di cui al PdC in variante N. 234/09 dell'11/09/2009 l'immobile risulta suddiviso in tre vani con destinazione a locali di sgombero, nonché un disimpegno ed un ripostiglio. La copertura è prevista a tetto ad unica falda e con altezza utile massima di m 3,0 e minima di m 1,80.

Al suddetto progetto ha fatto seguito la S.C.I.A. Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti", da cui si evince che la distribuzione interna e le altezze risultano le medesime rispetto a quanto indicato nel suddetto progetto in variante ma con diversa destinazione d'uso e cioè abitazione costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Dal confronto planimetrico, quanto assentito corrisponde sostanzialmente a quanto rilevato salvo alcune lievi differenze metriche. Infatti la superficie netta risulta di mq 39,78 a fronte della superficie indicata nei progetti di mq 39,66.

Relativamente alle altezze interne indicate in entrambi i suddetti progetti si è rilevata una riduzione al colmo di circa 10 cm (da m 3,0 assentiti a m 2,90 nello stato di fatto) e un lieve incremento all'imposta di copertura (da m 1,80 assentiti a m 1,82 nello stato di fatto). Si evidenzia però che nello stato di fatto, in prossimità della porta-finestra presente nel vano ingresso/soggiorno, un tratto della copertura risulta essere realizzata piana anziché inclinata. Infatti detto tratto di copertura piana, di superficie mq $(1,52 \times 1,58) = \text{mq } 2,40$ circa, presenta altezza utile costante di m 3,03 circa.

Infine risulta una difformità prospettica in quanto la porta-finestra (lato Nord-Est del fabbricato) presente nel vano ingresso-soggiorno, ha altezza di m 2,33 circa mentre nei progetti assentiti viene indicata di altezza m 1,80.

Per quanto riguarda l'altezza utile interna dell'immobile, tenendo conto delle difformità in precedenza descritte, si è proceduto al calcolo dell'altezza media ponderale (ottenuta sommando le superfici utili per le relative altezze) la quale risulta pari a m 2,40 circa e cioè conforme a quella indicata nei progetti assentiti.

Per quanto riguarda la diversa conformazione della copertura (assentita ad unica falda inclinata mentre nello stato di fatto è ad unica falda inclinata ma con un tratto di copertura piana) si precisa che nel grafico di progetto allegato al PDC N. 234/09 - Tavola 04 "Fabbricato A2 Dati metrici piante" si rileva che nella variata risulta rappresentato il suddetto tratto di solaio piano (sia in corrispondenza dell'appartamento oggetto di stima che in altre unità immobiliari).

Per quanto riguarda invece la cubatura assentita, si evidenzia che nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. Prot. n. 148758 del 14/10/2011 ("Recupero Abitativo dei Sottotetti") per l'appartamento in oggetto (distinto come "Appartamento 8A" del fabbricato A2) si indica uno sviluppo di cubatura di $(\text{mq } 39,66 \times H \text{ } 2,40) = \text{mc } 95,18$.

Nella realtà, considerando l'incremento in altezza della porzione di solaio da inclinato a piano e le diverse altezze al colmo e all'imposta della copertura stessa, l'appartamento presenta uno sviluppo di cubatura pari a mc 96,35 circa e quindi, rispetto a quanto assentito, risulta un minimo incremento volumetrico di mc $(96,35 - 95,18) = \text{mc } 1,17$ circa.

Ai fini della sanabilità si ritiene, a parere della scrivente, che le difformità riscontrate sono state verosimilmente realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato.

Per l'accertamento dell'epoca di realizzazione delle opere realizzate in difformità a quanto assentito non si può fare riferimento al primo accatastamento dell'immobile in quanto lo stesso non riporta esattamente lo stato dei luoghi (come indicato nel capitolo relativo alla corrispondenza catastale). Inoltre l'immobile è stato censito in data 09/07/2009 con categoria A/2 (abitazione civile) mentre alla suddetta data lo stesso aveva destinazione a locali di sgombero. Infatti il recupero abitativo dei sottotetti è stato assentito con la S.C.I.A. Prot. n. 148758 del 14/10/2011.

L'indicazione del tratto di copertura piana si può evincere solo nel grafico di progetto allegato al PDC N. 234/09 - Tavola 04 "Fabbricato A2 Dati metrici piante", ed in particolare nella pianta copertura seppur non risulta poi indicato sulla pianta dell'appartamento ne risulta rilevabile dalle sezioni in quanto riferite ad altre porzioni del fabbricato.

In merito è stata reperita un'immagine satellitare storica dal sito Google Earth con data di acquisizione immagine del 25/09/2013 dalla quale risulta l'esistenza delle parti di copertura piane sia in corrispondenza dell'appartamento oggetto di stima che in altre unità immobiliari. Da tale immagine la copertura dell'intero fabbricato appare uniforme.

Infine, la lieve differenza di superficie netta (mq 39,66 assentiti a fronte di mq 39,78 circa reali) con una differenza di soli mq $(39,78 - 39,66) = \text{mq } 0,12$ circa nonché la differenza di volume netto (mc 95,18 assentiti a fronte di mc 96,35 reali) con una differenza di mc $(96,35 - 95,18) = \text{mc } 1,17$ circa, sono tali da essere ricondotti alle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq.

Si può pertanto, a parere della scrivente, procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 3.000,00 circa, comprensivi di diritti tecnici, sanzione pecuniaria e onorario professionale.

Si deve inoltre richiedere l'autorizzazione sismica a sanatoria per intervento locale relativa alle opere strutturali realizzate in difformità al titolo edilizio, con verifica dei materiali utilizzati mediante prove strumentali eseguite da laboratorio specializzato.

Il costo per detta autorizzazione è quantificabile in complessivi € 4.500,00 circa, comprensivi di diritti tecnici e bolli, onorario professionale e prove di laboratorio.

Infine è necessario il rilascio di una nuova agibilità il cui costo è quantificabile in complessivi € 1.700,00 circa comprensivi di diritti, bolli, onorario professionale e certificazioni degli impianti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

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 residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.

In particolare il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.), è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla con sede in Cod. Fisc./P.IVA ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012 (Allegato 7).

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al P.d.C. Variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009 (Allegato 6).

Si evidenzia che sulla parete interna lato Sud-Est del locale è presente un varco che permette l'accesso ad uno spazio con altezza massima di m 1,32 circa posto al di sotto della scala comune che dovrà essere murato non essendo assentito.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

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 residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.

In particolare il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.), è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla I con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA 01686840685 ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al P.d.C. Variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009 (Allegato 6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 8A, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 618,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.732,78

Dalla comunicazione pervenuta con mail del 15/01/2025 dall'amministratore risulta che al 31/12/2024 sussiste un residuo di € 3.732,78 (Allegato 10).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, EDIFICIO A1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 60,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 239,36

Dalla comunicazione pervenuta con mail del 15/01/2025 dall'amministratore risulta che al 31/12/2024 sussiste un residuo di € 239,36 (Allegato 10).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N. 185/6, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 36,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 164,69

Dalla comunicazione pervenuta con mail del 15/01/2025 dall'amministratore risulta che al 31/12/2024 sussiste un residuo di € 164,69 (Allegato 10).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Documentazione ipocatastale relativa agli immobili (certificati delle iscrizioni e trascrizioni, estratto del catasto) nei venti anni anteriori alla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (Allegato 5).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con l'area di manovra e la corte comune individuate dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 103 intestato a o e ; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 105 intestato a salvo altri.

CONSISTENZA

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1995 al 16/01/2007	, nuda proprietà 3/6; , nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/09/1999 al 09/04/2009	proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6; proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/01/2001 al 31/01/2006	proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.080 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.23 Reddito dominicale € 4,32 Reddito agrario € 2,57
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 891 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.38 Reddito dominicale € 31,00 Reddito agrario € 0,19
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.68 Reddito dominicale € 10,48

		Reddito agrario € 6,22
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 9,76
Dal 31/01/2006 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 16/01/2007 al 16/01/2007	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 16/01/2007 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; Fnuda proprietà 3/6; , usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.48

Dal 16/01/2007 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2733 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.41 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 8,05
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	, con sede proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 25/01/2008 al 17/06/2009	, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.78
Dal 09/04/2009 al 29/05/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 29/05/2009 al 17/06/2009	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2856 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,39
Dal 17/06/2009 al 18/11/2024	, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2866 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.36.20
Dal 09/07/2009 al 09/07/2010	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 104, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49

		Piano T
Dal 09/07/2010 al 09/11/2015	, proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 104, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 104, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 12 mq Rendita € 15,49 Piano T

Il titolare catastale è
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale (Allegato 14).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2866	104	3	C6	1	12 mq	Totale: 12 mq	15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 15).

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate risultano comuni (Allegato 14):

- SUB 1 - P. T-1-2-3 - corte, scale, ascensore, aree di manovra al piano S1, autoclave, locali contatori (b.c.n.c.);
- SUB 122 - P. T. - locale condominiale (b.c.n.c.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO "A"

Corte comune: delimitata da recinzione, con percorsi interni pavimentati e aree condominiali attrezzate a verde, con accesso pedonale su via Tirino e accessi carrabili su via Tirino e su via Lago di Civita.

POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 104)

Pavimentazione: piastrelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1981 al 25/01/2008	nuda proprietà 3/6; nuda proprietà 3/6; usufrutto	Donazione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Anchini	04/07/1981	5054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/07/1981	5067	4396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 21/07/2005	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 25/01/2008	proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
Dal 23/01/2003 al 17/01/2008	proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/02/2003	2661	2008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9	Pescara	31/12/2018	17320	12092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	01/11/2003	29	18
		Trascrizione			
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2004	17951	12252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	13/04/2004	29	18

Dal 21/05/2004 al 18/11/2024	, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/05/2004	8619	5888
		Registrazione			
Dal 21/07/2005 al 18/11/2004	proprietà 1/	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	21/07/2005	2572	1128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/07/2005	13232	7898
		Registrazione			
Dal 31/01/2006 al 17/01/2008	Fisc.	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	31/01/2006	168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/04/2006	6985	4281
		Registrazione			
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/02/2008	2035	1358

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/01/2008	1677	1159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 12/06/2009	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2238	1495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3700	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2237	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria	09/04/2009	4170	2351

		Pantalone Balice			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/04/2009	5968	3700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2009 al 18/11/2024	proprietà 1/1	Compravendita (rettifica)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2009	9830	5628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/11/2024, relativamente agli immobili oggetto di stima, si evince che non risultano iscritti/trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, trascritta a Pescara il 06/05/2024 al N. 6633 R.G. e N. 4829 R.P. (Allegato 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)
Iscritto a Pescara il 06/05/2015
Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Quota: proprietà 1/1
Importo: € 246.302,52
A favore di
Contro
Capitale: € 123.151,26
Rogante:
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 622
N° raccolta: 8315

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8509 - Reg. part. 5401
A favore di
Contro
- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8510 - Reg. part. 5402
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8943 - Reg. part. 5550
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Trascrizione permesso di costruire**
Trascritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5553
A favore di
Contro
- **Vincolo pertinenziale sottotetto**
Trascritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8944 - Reg. part. 5551
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 08/09/2009
Reg. gen. 14977 - Reg. part. 8700
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro
- **Pignoramento Esattoriale**
Trascritto a Pescara il 12/11/2019
Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437
Quota: proprietà 1/1

A favore di
Contro

- **Sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescara il 06/05/2024

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 4289

Quota: proprietà 1/1

Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione totale di vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15792 - Reg. part. 2725

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Cancellazione totale vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15793 - Reg. part. 2726

Quota: proprietà 1/1

A favore

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.

In particolare il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.), è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla , con sede in Fisc./P.IVA 0ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al P.d.C. Variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009 (Allegato 6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 36,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 355,55

Dalla comunicazione pervenuta con mail del 15/01/2025 dall'amministratore risulta che al 31/12/2024 sussiste un residuo di € 355,55 (Allegato 10).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Documentazione ipocatastale relativa agli immobili (certificati delle iscrizioni e trascrizioni, estratto del catasto) nei venti anni anteriori alla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (Allegato 5).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con su due lati con l'area di manovra/corte comune individuata dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 120 intestato a ; salvo altri.

CONSISTENZA

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1995 al 16/01/2007	nuda proprietà 3/6; , nuda proprietà 3/6; usufrutto	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/09/1999 al 09/04/2009	, proprietà 1/6; , proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6; proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/01/2001 al 31/01/2006		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.080 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.23 Reddito dominicale € 4,32 Reddito agrario € 2,57
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 891 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.38 Reddito dominicale € 31,00 Reddito agrario € 0,19
Dal 29/01/2003 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.68 Reddito dominicale € 10,48

		Reddito agrario € 6,22
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 9,76
Dal 31/01/2006 al 16/01/2007		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 16/01/2007 al 16/01/2007		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 14 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 16/01/2007 al 25/01/2008		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.48

Dal 16/01/2007 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2733 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.41 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 8,05
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2742 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,15
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2749 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.08 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 2,49
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.24 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,55
Dal 17/01/2008 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.59 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,78
Dal 25/01/2008 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.78
Dal 09/04/2009 al 29/05/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2230 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,69
Dal 29/05/2009 al 17/06/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2856 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,39
Dal 17/06/2009 al 18/11/2024	Fisc./P. IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2866 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.36.20
Dal 09/07/2009 al 09/07/2010	Fisc./P. IVA	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 121, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49

		Piano T
Dal 09/07/2010 al 09/11/2015	Fisc./P. IVA	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 121, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	Fisc./P. IVA	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2866, Sub. 121, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 12 mq Rendita € 15,49 Piano T

Il titolare catastale è
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale (Allegato 16).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2866	121	3	C6	1	12 mq	Totale: 12 mq	15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

A favore del posto auto scoperto oggetto di stima (individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 121) e di altri posti auto scoperti, risulta una servitù di passaggio pedonale gravante sul posto auto scoperto individuato dal sub 111.

Infatti, nell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Erminia Amicarelli del 18/12/2009 Rep. N. 101481/19193, trascritto a Pescara il 23/12/2009 al N. 21806 R.G. e N. 12390 R.P. leggesi che "La parte venditrice () costituisce a carico della porzione distinta in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterno 111 ed a favore delle porzioni individuate in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterni 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 una servitù di passaggio pedonale al fine di accedere alla corte comune."

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 17).

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate risultano comuni (Allegato 16):

- SUB 1 - P. T-1-2-3 - corte, scale, ascensore, aree di manovra al piano S1, autoclave, locali contatori (b.c.n.c.);
- SUB 122 - P. T. - locale condominiale (b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Erminia Amicarelli del 18/12/2009 Rep. N. 101481/19193, trascritto a Pescara il 23/12/2009 al N. 21806 R.G. e N. 12390 R.P. leggesi che "La parte venditrice () costituisce a carico della porzione distinta in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterno 111 ed a favore delle porzioni individuate in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterni 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 una servitù di passaggio pedonale al fine di accedere alla corte comune."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO "A"

Corte comune: delimitata da recinzione, con percorsi interni pavimentati e aree condominiali attrezzate a verde, con accesso pedonale su via Tirino e accessi carrabili su via Tirino e su via Lago di Civita.

POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 121)

Pavimentazione: betonelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1981 al 25/01/2008	Cod. Fisc.	Donazione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Anchini	04/07/1981	5054	
		Trascrizione			
	Cod. Fisc.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/07/1981	5067	4396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/12/1987 al 21/07/2005	Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 25/01/2008	Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 17/01/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/02/2003	2661	2008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Pescara	01/11/2003	29	18
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2004	17951	12252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004		Pescara	13/04/2004	29	18
		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/12/2018	17320	12092
		Registrazione			
Dal 21/05/2004 al 18/11/2004		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/05/2004	8619	5888
Dal 21/07/2005 al 18/11/2004		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2004	966	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	21/07/2005	2572	1128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 31/01/2006 al		Pescara	28/07/2005	13232	7898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2005	4677	
		Sentenza di acquisto per usucapione			

17/01/2008	d. Fisc.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	31/01/2006	168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/04/2006	4985	4281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/01/2008	1677	1159
		Registrazione			
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/02/2008	2035	1358
		Registrazione			
Dal 25/01/2008 al 12/06/2009	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2238	1495
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3700	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2237	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2009 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	09/04/2009	4170	2351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/04/2009	5968	3700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2009 al 18/11/2024	:	Compravendita (rettifica)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2009	9830	5628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/11/2024, relativamente agli immobili oggetto di stima, si evince che non risultano iscritti/trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, trascritta a Pescara il 06/05/2024 al N. 6633 R.G. e N. 4829 R.P. (Allegato 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)
Iscritto a Pescara il 06/05/2015
Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 246.302,52
A favore di
Contro
Capitale: € 123.151,26
Rogante:
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 622
N° raccolta: 8315

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8509 - Reg. part. 5401
A favore di
Contro
- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Pescara il 02/05/2007
Reg. gen. 8510 - Reg. part. 5402
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8943 - Reg. part. 5550

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Trascrizione permesso di costruire**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5553

A favore di

Contro

- **Vincolo pertinenziale sottotetto**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8944 - Reg. part. 5551

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 08/09/2009

Reg. gen. 14977 - Reg. part. 8700

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Pignoramento Esattoriale**

Trascritto a Pescara il 12/11/2019

Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescara il 06/05/2024

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 4289

Quota: proprietà 1/1

Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione totale di vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15792 - Reg. part. 2725

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Cancellazione totale vincolo**

Trascritto a Pescara il 28/09/2009

Reg. gen. 15793 - Reg. part. 2726

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.

In particolare il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.), è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla, con sede in ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al P.d.C. Variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009 (Allegato 6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 48,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 201,32

Dalla comunicazione pervenuta con mail del 15/01/2025 dall'amministratore risulta che al 31/12/2024 sussiste un residuo di € 201,32 (Allegato 10).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Documentazione ipocatastale relativa agli immobili (certificati delle iscrizioni e trascrizioni, estratto del catasto) nei venti anni anteriori alla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (Allegato 5).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con area comune (accesso al fabbricato condominiale), con il vano scale e ascensore comuni tutti individuati dal foglio 35 particella 2876 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2876 sub 61 intestato a ; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1987 al 21/07/2005		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1343 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 4,03 Reddito agrario € 3,72
Dal 07/12/1987 al 16/01/2007	Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1342 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.10 Reddito dominicale € 7,45 Reddito agrario € 6,88
Dal 02/01/2001 al 31/01/2006	Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 582 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.20 Reddito dominicale € 11,73 Reddito agrario € 6,97
Dal 21/05/2004 al 16/01/2007	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 363 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 9,76
Dal 21/07/2005 al 16/01/2007	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1343 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 4,03 Reddito agrario € 3,72
Dal 31/01/2006 al 16/01/2007	Fisc. oprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2323 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.80 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 6,28

Dal 16/01/2007 al 17/01/2008	Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2751 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.17 Reddito dominicale € 2,62 Reddito agrario € 1,56
Dal 16/01/2007 al 25/01/2008	Cod. Fisc.	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2744 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.62 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 6,88
Dal 16/01/2007 al 07/09/2009	Fisc./P.IVA e	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2737 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.06 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03
Dal 16/01/2007 al 07/09/2009	L., con sede Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2738 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.17 Reddito dominicale € 5,92 Reddito agrario € 3,52
Dal 16/01/2007 al 07/09/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2747 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.81 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 1,74
Dal 17/01/2008 al 07/09/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2751 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.17 Reddito dominicale € 2,62 Reddito agrario € 1,56
Dal 25/01/2008 al 07/09/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2744 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.62 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 2,24
Dal 07/09/2009 al 07/09/2009	Fisc./P.IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2876 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.07.17
Dal 07/09/2009 al 18/11/2024	Fisc./P. IVA	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2876 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.16.83
Dal 15/06/2011 al 15/06/2012	Fisc./P. IVA	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2876, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 18,08

		Piano T
Dal 15/06/2012 al 09/11/2015	Fisc./P. IVA	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2876, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 18,08 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	Fisc./P. IVA	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2876, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale: 14 mq Rendita € 18,08 Piano T

Il titolare catastale è
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale (Allegato 18).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2876	62	3	C6	1	14 mq	Totale: 14 mq	18,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 19).

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni reperito presso l'Agenzia delle Entrate risultano comuni (Allegato 18):

- SUB 1 - P. T-1-2-3 - corte, scala, ascensore, locali tecnici e contatori (b.c.n.c.);
- SUB 2 - P. T - locale condominiale (b.c.n.c.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO CONDOMINIALE - LOTTO B - "PRIMULA" (fabbricato B1)

POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 62)

Pavimentazione: betonelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1981 al 25/01/2008	Cod. Fisc. DI Cod. Fisc. usufrutto Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Anchini	04/07/1981	5054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/07/1981	5067	4396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 21/07/2005	Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1987 al 25/01/2008	Cod. Fisc. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	07/12/1987	26521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/03/1988	2338	1783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al		Compravendita			

17/01/2008	proprietà 1/1 Codice	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	29/01/2003	189091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/02/2003	2661	2008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9 Codice	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/12/2018	17320	12092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	proprietà 1/9 Codice	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	01/11/2003	29	18
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2004	17951	12252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2004 al 18/11/2024	c./P.IVA	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/05/2004	8619	5888
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	28/05/2004	966	
Dal 21/07/2005 al 18/11/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	21/07/2005	2572	1128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/07/2005	13232	7898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2006 al 17/01/2008	Fisc. proprietà 1/1 Codice	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	31/01/2006	168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/04/2006	6985	4281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3693	1972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/01/2008	1677	1159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	17/01/2008	3694	1973
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/02/2008	2035	1358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 12/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3701	1978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2238	1495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 18/11/2024	Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	25/01/2008	3700	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/02/2008	2237	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2009 al 18/11/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	09/04/2009	4170	2351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/04/2009	5968	3700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2009 al		Compravendita (rettifica)			

18/11/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Pantalone Balice	12/06/2009	4213	2387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2009	9830	5628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/11/2024, relativamente agli immobili oggetto di stima, si evince che non risultano iscritti/trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, trascritta a Pescara il 06/05/2024 al N. 6633 R.G. e N. 4829 R.P. (Allegato 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)
 Iscritto a Pescara il 06/05/2015
 Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504
 Quota: proprietà 1/1
 Importo: € 246.302,52
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 123.151,26
 Rogante:
 Data: 05/08/2015
 N° repertorio: 622
 N° raccolta: 8315

- **Cessione diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Pescara il 02/05/2007

Reg. gen. 8510 - Reg. part. 5402

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pescara il 02/05/2007

Reg. gen. 8509 - Reg. part. 5401

A favore di

Contro

- **Trascrizione permesso di costruire**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8945 - Reg. part. 5552

A favore di

Contro I

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8943 - Reg. part. 5550

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Vincolo pertinenziale sottotetto**

Trascritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8944 - Reg. part. 5551

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Pignoramento Esattoriale**

Trascritto a Pescara il 12/11/2019

Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437

Quota: proprietà 1/1

A favore di

Contro

- **Sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescara il 06/05/2024

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 4289

Quota: proprietà 1/1

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.

In particolare il "Lotto B", costituito da due fabbricati denominati "Primula" (fabbricato B1) e "Gelsomino" (fabbricato B2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 1.683 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2737 (ex part. 363) di mq 6; particella 2738 (ex part. 582) di mq 717; particella 2744 (ex part. 1342) di mq 362; particella 2747 (ex part. 1343) di mq 281; particella 2751 (ex part. 2323) di mq 317.

Attualmente il "Lotto B", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2876 - Ente Urbano, ha superficie di mq 1.683.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.), è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati B1 e B2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla con sede in ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 022/08 rilasciato in data 18/02/2008;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 083/10 rilasciato in data 22/03/2010.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al P.d.C. Variante in corso d'opera N. 083/10 rilasciato in data 22/03/2010 (Allegato 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 715,90

Importo spese straordinarie già deliberate: € 150,63

Dalla comunicazione pervenuta con mail del 14/01/2025 dall'amministratore risulta che al 31/12/2024 sussiste un residuo pari a (Allegato 11):

- esercizio straordinario "Rifacimento e impermeabilizzazione tetto" = € 132,51 (Rate N. 1, N. 2 e N. 3) (totale da Rata N. 1 a Rata N. 8 = € 353,34);
- esercizio straordinario "Compenso Arch. D'Angelo e lavori tetto" = € 18,12 (Rata N. 1 e Rata N. 2);
- esercizio ordinario (periodo 01/01/2024 - 31/12/2024) = € 715,90

Il valore commerciale dei beni oggetto della liquidazione giudiziale 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:

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo/sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Narciso" (fabbricato A2) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. L'appartamento, con accesso dalla scala A, distinto con numero interno 8A, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, cameretta, W.C. e ripostiglio, oltre ai balconi a livello posti sui lati Nord-Est e Nord-Ovest. Detto appartamento presenta superficie lorda di mq 48,80 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 19,75 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 64.488,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1

Locale deposito/magazzino posto al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato condominiale denominato "Tulipano" (fabbricato A1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il locale deposito/magazzino (distinto come "ripostiglio 5") presenta superficie lorda di mq 5,80 circa e altezza interna di m 2,70 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 65, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.060,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T

Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 11) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 97, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3	53,74 mq	1.200,00 €/mq	€ 64.488,00	100,00%	€ 64.488,00
Bene N° 2 - Magazzino Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1	5,80 mq	700,00 €/mq	€ 4.060,00	100,00%	€ 4.060,00
Bene N° 3 - Posto auto Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 73.348,00

Valore di stima: € 73.348,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - Bene N. 1	10000,00	€

Valore finale di stima: € 63.348,00

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T
 Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 6) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 104, Zc. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 4.800,00

Valore di stima: € 4.800,00

Valore finale di stima: € 4.800,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T
Posto auto scoperto al piano terra, lato Sud-Est dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 28) presenta superficie catastale di mq 12,0. Al suddetto posto auto si accede pedonalmente attraverso la corte comune del Lotto "A" e carrabilmente dal cancello su via Lago di Civita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 121, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 4.800,00

Valore di stima: € 4.800,00

Valore finale di stima: € 4.800,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T
Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest del fabbricato condominiale denominato "Primula" (fabbricato B1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori" sito alla Strada Colle Carullo N. 71, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 14,0.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2876, Sub. 62, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T	14,00 mq	400,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 5.600,00
Valore di stima:					€ 5.600,00

Valore di stima: € 5.600,00

Valore finale di stima: € 5.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che risultano catastalmente intestati alla proprietà 1/1 altri immobili che però non vengono stimati per le motivazioni di seguito riportate.

1) - Posto auto scoperto al piano terra dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, individuato al Catasto Fabbricati dal foglio 35 particella 2866 sub 111.

Nell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Erminia Amicarelli del 18/12/2009 Rep. N. 101481/19193, trascritto a Pescara il 23/12/2009 al N. 21806 R.G. e N. 12390 R.P. leggesi che "La parte venditrice (costituisce a carico della porzione distinta in catasto al foglio 35

particella 2866 subalterno 111 ed a favore delle porzioni individuate in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterni 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 una servitù di passaggio pedonale al fine di accedere alla corte comune."

Pertanto, essendo la superficie relativa al posto auto sub 111 gravata da servitù di passaggio pedonale, lo stesso non viene stimato.

2) - Terreni siti a Pescara (PE) in via Tirino e alla Strada Colle Carullo, individuati al Catasto Terreni dal foglio 35: particella 365 di mq 1.300; particella 1341 di mq 520; particella 2732 di mq 647; particella 2734 di mq 146; particella 2735 di mq 195; particella 2740 di mq 244; particella 2748 di mq 319 e particella 2759 di mq 19.

Nell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2007 Rep. N. 3385/1737, trascritto a Pescara il 02/05/2007 al N. 8510 R.G. e N. 5402 R.P., relativo ai suddetti terreni e ad altri terreni di altra proprietà, leggesi che "La cessione delle aree di cui al quadro b) è subordinata al rilascio del primo permesso a costruire. La cessione al comune dell'area viene effettuata a titolo gratuito, in base a quanto stabilito dall'art.22 commi 16 e 20 delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. l'area medesima è quella avente destinazione pubblica, nella misura corrispondente alle indicazioni della scheda tecnico-urbanistica relativa al comprensorio 10.10 del PRG vigente, relativa al progetto urbanistico esecutivo del comprensorio 10.10 del PRG vigente, già favorevolmente esaminato dalla commissione urbanistica edilizia del comune di Pescara in data 24.10.2006 e nulla osta dei BB.AA. prot. n.0129106/2006 del 22/12/06 in quanto il comparto ricade in zona C2 "trasformazione condizionata" del P.R.P. le aree di cessione resteranno nel possesso della società al solo fine di consentire la realizzazione delle opere e cesserà automaticamente con il collaudo delle opere medesime."

Allo stato attuale i suddetti terreni sono attrezzati a verde pubblico e strade di P.U.E. e pertanto non vengono stimati.

Si evidenzia che nelle visure catastali i terreni risultano intestati alla . a seguito di

"RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2009 Pubblico ufficiale Pantalone Balice Maria Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 4225 - Trascrizione n. 6298/2009". Detto atto è relativo però alla sola particella 2727 del foglio 35 e non riguarda i terreni sopra indicati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 03/04/2025

C.T.U.

Arch. Di Nicco Margherita




LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo/sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Narciso" (fabbricato A2) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. L'appartamento, con accesso dalla scala A, distinto con numero interno 8A, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, cameretta, W.C. e ripostiglio, oltre ai balconi a livello posti sui lati Nord-Est e Nord-Ovest. Detto appartamento presenta superficie lorda di mq 48,80 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 19,75 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1
Locale deposito/magazzino posto al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato condominiale denominato "Tulipano" (fabbricato A1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il locale deposito/magazzino (distinto come "ripostiglio 5") presenta superficie lorda di mq 5,80 circa e altezza interna di m 2,70 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 65, Zc. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T
Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 11) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 97, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Prezzo base d'asta: € 63.348,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T
Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 6) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 104, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Prezzo base d'asta: € 4.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T
Posto auto scoperto al piano terra, lato Sud-Est dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 28) presenta superficie catastale di mq 12,0. Al suddetto posto auto si accede pedonalmente attraverso la corte comune del Lotto "A" e carrabilmente dal cancello su via Lago di Civita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 121, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Prezzo base d'asta: € 4.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T
Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest del fabbricato condominiale denominato "Primula" (fabbricato B1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori" sito alla Strada Colle Carullo N. 71, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 14,0.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2876, Sub. 62, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 - Allegato 9) risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Prezzo base d'asta: € 5.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 18/2024 R.L.G.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.348,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A2, scala A, interno 8A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	53,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione (Allegato 13).		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo/sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Narciso" (fabbricato A2) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. L'appartamento, con accesso dalla scala A, distinto con numero interno 8A, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, cameretta, W.C. e ripostiglio, oltre ai balconi a livello posti sui lati Nord-Est e Nord-Ovest. Detto appartamento presenta superficie lorda di mq 48,80 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 19,75 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, edificio A1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 65, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	5,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (deposito/magazzino - Allegato 13).		
Descrizione:	Locale deposito/magazzino posto al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato condominiale denominato "Tulipano" (fabbricato A1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il locale deposito/magazzino (distinto come "ripostiglio 5") presenta superficie lorda di mq 5,80 circa e altezza interna di m 2,70 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 97, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 13).		
Descrizione:	Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 11) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 104, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 15).		
Descrizione:	Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 6) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino N. 185/6 e via Lago di Civita, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 121, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 17).		
Descrizione:	Posto auto scoperto al piano terra, lato Sud-Est dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 28) presenta superficie catastale di mq 12,0. Al suddetto posto auto si accede pedonalmente attraverso la corte comune del Lotto "A" e carrabilmente dal cancello su via Lago di Civita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.600,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Carullo N. 71, edificio A1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2876, Sub. 62, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso (posto auto scoperto - Allegato 19).		
Descrizione:	Posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest del fabbricato condominiale denominato "Primula" (fabbricato B1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori" sito alla Strada Colle Carullo N. 71, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 14,0.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		