

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giberto Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	17
Patti .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	22
Descrizione .....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità .....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	24
Precisazioni.....	25
Patti .....	25
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	32
Riserve e particolarità da segnalare .....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 93.880,00</b> .....	37
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 137.560,00</b> .....	37





All'udienza del 07/05/2024, il sottoscritto Geom. Giberto Antonio, con studio in Piazza Luca Da Penne, 3 - 65017 - Penne (PE), email [giberto.geometra@gmail.com](mailto:giberto.geometra@gmail.com), PEC [antonio.giberto@geopec.it](mailto:antonio.giberto@geopec.it), Tel. 085 8210990, Fax 0858 278185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

## DESCRIZIONE

Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara.

In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcheggi con parcheggi in loco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In caso di acquisto del lotto in esame, sara' necessario procedere alla chiusura di una scala, attualmente esistente, che collega l'abitazione in oggetto all'abitazione sovrastante costituente il lotto 2 . Tale scala e' in particolare ubicata nel sub 43, come si evince dalla piantina dello stato di fatto elaborata dallo scrivente e allegata al doc.25. Qualora il lotto in esame fosse aggiudicato unitamente al lotto n. 2 da un unico aggiudicatario, quest'ultimo potrebbe lasciare la scala di collegamento in esame previa sanatoria a livello Comunale, Catastale e Genio Civile.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

#Cannalunga Claudia#, stato civile vedova, #Stella Omar# stato civile celibe, #Stella Veronica# stato civile divorziata. Si vedano i doc. 21 e doc 22

**CONFINI**

Il lotto 1 confina con il vano scala e con gli appartamenti di cui ai sub n. 36 e sub n. 46 nonche' con altri spazi condominiali . Vedasi elaborato planimetrico doc7

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione escluso loggie	50,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,70 m	3
Loggia	8,50 mq	9,50 mq	0,40	3,80 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto n. 1 potrebbe essere fuso con il lotto n.2, vale a dire con l'abitazione sovrastante censita al foglio 10 particella 2502 sub 44, ubicata al piano quarto, in quanto gia' esistente una scala di collegamento abusiva tra i due lotti.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2024 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 2502, Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 271,14 Piano 3

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2502	43	3	A2	1	2,5	61 mq	271,14 €	3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON VI E' CORRISPONDENZA TRA LA PIANTINA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI AL RIGUARDO, SI VEDANO GLI ALLEGATI PIANTINA CATASTALE E IL RILIEVO ELABORATO DALLO SCRIVENTE PROFESSIONISTA, RISPETTIVAMENTE DOC4 E DOC25. SI RIBADISCE L'ESISTENZA DI UNA scala di collegamento tra il lotto 1 (piano terzo sub 43) e il lotto 2 (piano quarto sub 44) e si evidenzia l'esistenza nel lotto 1 di un vano " disimpegno " non evincibili dalle risultanze catastali.

**PRECISAZIONI**

In caso di acquisto del lotto in esame, sara' necessario procedere alla chiusura della scala, attualmente esistente, che collega l'abitazione in oggetto all'abitazione sovrastante costituente il lotto 2 . Tale scala e' in particolare ubicata nel sub 43, come si evince dalla piantina dello stato di fatto elaborata dallo scrivente e allegata al doc.25. Qualora il lotto in esame fosse aggiudicato unitamente al lotto n. 2 da un unico aggiudicatario, quest'ultimo potrebbe lasciare la scala di collegamento in esame previa sanatoria a livello Comunale, Catastale e Genio Civile. E' altresì da sanare il vano disimpegno.

**PATTI**

Nessuna osservazione in particolare da segnalare

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, come rilevabile anche dalla documentazione fotografica doc1.

**PARTI COMUNI**



le parti comuni condominiali sono evincibili dall' elaborato planimetrico doc7, e sono in particolare costituite dai sub 1-2-3-4-5, rispettivamente area di manovra spazio esterno, portico, scale, androne e ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano a parere dello scrivente servitu', livelli usi civici ecc.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: cemento armato.

Solai: latero cemento.

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne tinteggiate in buono stato conservativo; pareti interne tinteggiate in buono stato conservativo.

Pavimentazione interna: piastrelle Klinker cotto o simili.

Infissi esterni ed interni: serramenti metallo e legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti risalenti al 2007.

Posto auto: assente

Dotazioni condominiali: portico, scale, ascensore, androne e area esterna, di cui ai subalterni 1-2-3-4-5, come da elaborato planimetrico doc7 e da elenco subalterni doc8.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescara il 19/12/1954 e madre di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescara il 02/12/1980; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pescara il 04/12/1982; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo nato a Pescara il 08/11/2022 figlio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La famiglia abita sia nel lotto 1 (sub 43) sia nel lotto 2 (sub 44), collegati da una scala interna. In sostanza allo stato attuale i due lotti in oggetto costituiscono un' unica abitazione per il predetto nucleo familiare, dotata di un'unica caldaia, e di utenze luce e gas non divise.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2001 al 23/03/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	09/08/2001	131298	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA PESCARA	28/08/2001	10229	7057
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
MICHELE ALBERGO	23/03/2009	32368	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA PESCARA	25/03/2009	4853	2934
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sussiste la continuità delle trascrizioni dall'ultimo ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento 07/09/2023.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE E GARANZIA MUTUO  
Iscritto a PESCARA il 23/03/2009  
Reg. gen. 4854 - Reg. part. 1118  
Quota: 1/1

Importo: € 337.500,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione di Ipoteca Volontaria : nn. 1118/4854 r.p. /r.g. Conservatoria RR II. Di Pescara del 23/03/2009, derivante da concessione a garanzia di mutuo, somma garantita totale euro 337500,00 unita' negoziale : Comune di Pescara foglio 10 particella 2502 sub. 13,43,44; a favore della UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. Per la piena proprieta' 1/1 e contro Cannelonga Claudia, Stella Omar e Stella Veronica, per la proprieta' di 1/3 ciascuno. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 18/06/2013

Reg. gen. 7852 - Reg. part. 912

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale : nn. 912/7852 r.p./r.g. Conservatoria R.R. II. Di Pescara del 18/06/2013, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Pescara del 23/05/2013 al n. 1647, somma garantita euro 90000 ( novantamila/00) unita' negoziale 1: Comune di Pescara (PE) foglio di mappa 2502 subalterni 13,43,44, a favore della BANCA DEL FUCINO S.P.A. Per proprieta' di 2/3, e contro Cannelonga Claudia e Stella Omar, per la proprieta' di 1/3 ciascuno. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 20/06/2019

Reg. gen. 9178 - Reg. part. 1225

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: ISCRIZIONE del 20/06/2019 – Registro particolare 1225 Registro Generale 9178 pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE repertorio 293/2019 del 15/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo , somma garantita euro 9000 (novemila/00) unità negoziale 1: Comune di Pescara foglio di mappa 2502 sub 13,43,44 a favore del CONDOMINIO LES BOUCANVILLES 1, via giovannucci n. 3 Comune di Pescara per la proprieta' 1/1 e contro CANNELONGA CLAUDIA, STELLA OMAR E STELLA VERONICA per la proprieta' di 1/3 ciascuno.

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PESCARA il 07/09/2023

Reg. gen. 13524 - Reg. part. 9586

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trascrizione del 07/09/2023 – Registro particolare 9586 Registro Generale 13524 Pubblico ufficiale, Conservatoria R.R. II. Pescara del giorno 07/09/2023; Unep Tribunale di Pescara del giorno 8/8/2023 al n. 2931, verbale di Pignoramento immobiliari; unita' negoziale: Comune di Pescara foglio 10 particella 2502 subalterni 13,43,44; a favore di CONDOMINIO LES BOUGANVILLES con sede in Pescara, codice fiscale 91064260689, per la proprieta' di 1/1 contro Cannelonga Claudia, Stella Omar e Stella Veronica, per la proprieta' di 1/3 cadauno

## NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione dell'intero edificio condominiale in cui e' ubicato il lotto 1 e' avvenuta in virtu' delle concessioni edilizie numeri 668/1.12.1998, 279/notificata il 7.7.2000, 410/notificata il 3.7.2001; per la realizzazione del comprensorio condominiale furono sottoscritti con il Comune di Pescara in data 9/7/1998 la convenzione di comprensorio raccolta 25.497 nonche' la convenzione PEEP raccolta 25.498, convenzioni successivamente rettificata con altro rogito del 31.10.2000 raccolta 27017 (a mezzo del notaio Giovanni Bulferi di Pescara). Si veda al riguardo il doc20 . L' unita' immobiliare in oggetto si trova in una porzione dell'edificio, ubicata sul lotto L20, edificio che si sviluppa in due corpi denominati PEEP 1 e PEEP 2, aventi accesso da spazio condominiale confinante con strada Comparto che prende avvio da Via Marzioli, vicina a via Giovannucci.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I dati delle autorizzazioni edilizie sono i seguenti: Tipo CUE del 26/03/98 intestato a Ecoprogram idoc 60421, Permesso di Costruire n. 94/06 idoc 60421 intestato a Navelli Melania, Abitabilita' n. 138/07 Idoc 370889 . Si vedano tutte le concessioni e agibilita' allegati alla presente perizia, e in particolare i doc17,doc18,doc19.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Gli oneri condominiali maturati all'1/06/2024 ammontano ad euro 13082,74 come evincibile dal doc20 emesso dallo studio Di Nisio.Si precisa pero' che tali oneri si riferiscono complessivamente ai lotti 1-2-3 complessivamente considerati in quanto costituenti allo stato attuale un unica abitazione per gli odierni occupanti.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

## DESCRIZIONE

Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara.

In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcheggi con parcheggi in loco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il numero 2 di cui al sub 44 come evincibile nella piantina dello stato di fatto elaborata dallo scrivente doc26, dalle foto doc1, una scala di collegamento con il sub 43 del lotto1.Tale scala, in quanto non risultante dai dati catastali e comunali deve essere rimossa oppure, in caso di aggiudicazione di entrambi i lotti da parte del medesimo aggiudicatario, conservata e sanata al livello comunale e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

#Cannalunga Claudia#, stato civile vedova, #Stella Omar# stato civile celibe, #Stella Veronica# stato civile divorziata. Si vedano i doc. 21 e doc 22

## CONFINI

Il lotto n. 2 confina con: vano scala, il locale di deposito di cui al sub 45, e con gli spazi condominiali salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione escluso loggie	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,50 m	4
Balcone scoperto	3,50 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto n. 2 potrebbe essere fuso con il lotto n. 1 di cui al sub 43 ubicato al piano terzo in quanto già collegati da una scala di collegamento abusiva, e pertanto da sanare al livello catastale, comunale e genio civile.

Le altezze minime del lotto in esame sono diverse rispetto al quelle indicate al progetto comunale: in base a quest'ultimo le altezze non potrebbero essere meno di m.1.40; invece, nello stato di fatto le altezze partono da m.1.05.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2024 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 2502, Sub. 44 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 596,51 Piano 4

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2502	44	3	A2	1	5,5	90 mq	596,51 €	4	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON VI E' CORRISPONDENZA TRA LA PIANTINA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI: POI SI EVINCE DALLA PIANTINA CATASTALE E DAL RILIEVO FATTO DALLO SCRIVENTE, VI E' UNA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA IL LOTTO2 (P3 SUB 43) E IL LOTTO 1 ( P4 SUB 44) INOLTRE IL LOTTO IN ESAME PRESENTA LIEVI DIFFORMITA' NELLA ZONA ANGOLO COTTURA E NEL VANO BAGNO CON UN LUCERNARIO NEL W.C. INFINE NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE PER QUANTO RIGUARDA LA STESSA COME GIA' SEGNALATO NEL PARAGRAFO PRECEDENTE.

**PRECISAZIONI**

Nessuna osservazione in piu' da segnalare che non sia stata gia' detta

**PATTI**

Nessuna osservazione in particolare da segnalare

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, come documentazione fotografica doc2

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni condominiali sono evincibili dall' elaborato planimetrico doc7, e sono in particolare costituite dai sub 1-2-3-4-5, rispettivamente area di manovra spazio esterno, portico, scale, androne e ascensore.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**



Non si riscontrano a parere dello scrivente servitu', livelli usi civici ecc.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,40 media

Str. verticali: cemento armato.

Solai: latero cemento.

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne tinteggiate in buono stato conservativo; pareti interne tinteggiate in buono stato.

Pavimentazione interna: piastrelle Klinker cotto o simili.

Infissi esterni ed interni: serramenti metallo e legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti risalenti al 2007.

Posto auto: assente

Dotazioni condominiali: area esterna, il tutto di cui rispettivamente ai subalterni 1,2,3,4,5, come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni, doc7 e doc8.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescara il 19/12/1954 e madre di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescara il 02/12/1980; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pescara il 04/12/1982; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo nato a Pescara il 08/11/2022 figlio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La famiglia abita sia nel lotto 1 (sub 43) sia nel lotto 2 (sub 44), collegati da una scala interna. In sostanza allo stato attuale i due lotti in oggetto costituiscono un' unica abitazione per il predetto nucleo familiare, dotata di un'unica caldaia, e di utenze luce e gas non divise.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2001 al 23/03/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BULFERI GIOVANNI	09/08/2001	131298	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCARA	28/08/2001	10229	7057
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/03/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MICHELE ALBERGO	23/03/2009	32368	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCARA	25/03/2009	4853	2934
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sussiste la continuità delle trascrizioni dell'ultimo ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento 07/09/2023

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE E GARANZIA MUTUO

Iscritto a PESCARA il 23/03/2009

Reg. gen. 4854 - Reg. part. 1118

Quota: 1/1

Importo: € 337.500,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione di Ipoteca Volontaria : nn. 1118/4854 r.p. /r.g. Conservatoria RR II. Di Pescara del 23/03/2009, derivante da concessione a garanzia di mutuo, somma garantita totale euro 337500,00 unita' negoziale : Comune di Pescara foglio 10 particella 2502 sub. 13,43,44; a favore della UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. Per la piena proprietà 1/1 e contro Cannelonga Claudia, Stella

Omar e Stella Veronica, per la proprietà di 1/3 ciascuno. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 18/06/2013

Reg. gen. 7852 - Reg. part. 912

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale : nn. 912/7852 r.p./r.g. Conservatoria R.R. II. Di Pescara del 18/06/2013, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Pescara del 23/05/2013 al n. 1647, somma garantita euro 90000 ( novantamila/00) unita' negoziale 1: Comune di Pescara (PE) foglio di mappa 2502 subalterni 13,43,44, a favore della BANCA DEL FUCINO S.P.A. Per proprieta' di 2/3, e contro Cannelonga Claudia e Stella Omar, per la proprieta' di 1/3 ciascuno. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 20/06/2019

Reg. gen. 9178 - Reg. part. 1225

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: ISCRIZIONE del 20/06/2019 – Registro particolare 1225 Registro Generale 9178 pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE repertorio 293/2019 del 15/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo , somma garantita euro 9000 (novemila/00) unità negoziale 1: Comune di Pescara foglio di mappa 2502 sub 13,43,44 a favore del CONDOMINIO LES BOUCANVILLES 1, via giovannucci n. 3 Comune di Pescara per la proprieta' 1/1 e contro CANNELONGA CLAUDIA, STELLA OMAR E STELLA VERONICA per la proprieta' di 1/3 ciascuno.

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a PESCARA il 07/09/2023

Reg. gen. 13524 - Reg. part. 9586

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trascrizione del 07/09/2023 – Registro particolare 9586 Registro Generale 13524 Pubblico ufficiale, Conservatoria R.R. II. Pescara del giorno 07/09/2023; Unep Tribunale di Pescara del giorno 8/8/2023 al n. 2931, verbale di Pignoramento immobiliari; unita' negoziale: Comune di Pescara foglio 10 particella 2502 subalterni 13,43,44; a favore di CONDOMINIO LES BOUGANVILLES con sede in Pescara, codice fiscale 91064260689, per la proprieta' di 1/1 contro Cannelonga Claudia, Stella Omar e Stella Veronica, per la proprieta' di 1/3 cadauno

## NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione dell'intero edificio condominiale in cui e' ubicato il lotto 1 e' avvenuta in virtu' delle concessioni edilizie numeri 668/1.12.1998, 279/notificata il 7.7.2000, 410/notificata il 3.7.2001; per la realizzazione del comprensorio condominiale furono sottoscritti con il Comune di Pescara in data 9/7/1998 la convenzione di comprensorio raccolta 25.497 nonche' la convenzione PEEP raccolta 25.498, convenzioni successivamente rettificata con altro rogito del 31.10.2000 raccolta 27017 (a mezzo del notaio Giovanni Bulferi di Pescara). Si

veda al riguardo il doc20 . L' unita' immobiliare in oggetto si trova in una porzione dell'edificio, ubicata sul lotto L20, edificio che si sviluppa in due corpi denominati PEEP 1 e PEEP 2, aventi accesso da spazio condominiale confinante con strada Comparto che prende avvio da Via Marzioli, vicina a via Giovannucci.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I dati delle autorizzazioni edilizie sono i seguenti: Tipo CUE del 26/03/98 intestato a Ecoprogram idoc 60421, Permesso di Costruire n. 94/06 idoc 60421 intestato a Navelli Melania, Abitabilita' n. 138/07 Idoc 370889 . Si vedano tutte le concessioni e agibilita' allegati alla presente perizia, e in particolare i doc17,doc18,doc19.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Gli oneri condominiali maturati all'1/06/2024 ammontano ad euro 13082,74 come evincibile dal doc20 emesso dallo studio Di Nisio.Si precisa pero' che tali oneri si riferiscono complessivamente ai lotti 1-2-3 complessivamente considerati in quanto costituenti allo stato attuale un unica abitazione per gli odierni occupanti.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

## DESCRIZIONE

Il bene in oggetto e' un garage ubicato all'interno di un edificio condominiale le cui parti condominiali in comune sono: la scala, l'androne, il portico, un'area esterna, l'ascensore e la centrale termica meglio identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara, doc7. Lo scrivente ha deciso di far confluire il garage in un lotto a parte parte in quanto vendibile separatamente dagli altri 2 lotti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

#Cannalunga Claudia#, stato civile vedova, #Stella Omar# stato civile celibe, #Stella Veronica# stato civile divorziata. Si vedano i doc. 21 e doc 22

## CONFINI

Il lotto n. 3 confina con : il portico di cui al sub3 (in comune a tutti i sub), il garage di cui al sub 14, la centrale termica di cui al sub 2, spazi condominiali salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2024 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 2502, Sub. 13 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 40,23 Piano t

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2502	13	3	C6	4		21,00 mq	40,23 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Nessuna osservazione in piu' da segnalare che non sia stata gia' detta

## PATTI

---

Nessuna osservazione in particolare da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Come evincibile dalla documentazione fotografica doc3

## PARTI COMUNI

---

le parti comuni condominiali sono evincibili dall' elaborato planimetrico doc7, e sono in particolare costituite dai sub 1-2-3-4-5, rispettivamente area di manovra spazio esterno, portico, scale, androne e ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si riscontrano a parere dello scrivente servitu', livelli usi civici ecc.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: cemento armato.

Solai: latero cemento.

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne tinteggiate in buono stato conservativo; pareti interne tinteggiate in buono stato.

Pavimentazione interna: piastrelle Klinker cotto o simili.

Infissi esterni ed interni: serramenti metallo e legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti risalenti al 2007.

Posto auto: assente

Dotazioni condominiali: portico, scale, ascensore, androne e area esterna, di cui ai subalterni 1-2-3-4-5, come da elaborato planimetrico doc7 e da elenco subalterni doc8.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescara il 19/12/1954 e madre di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescara il 02/12/1980; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pescara il 04/12/1982; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo nato a Pescara il 08/11/2022 figlio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La famiglia abita sia nel lotto 1 (sub 43) sia nel lotto 2 (sub 44), collegati da una scala interna. Ed utilizza il garage che pertanto risultato occupato dagli oggetti dei Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2001 al 23/03/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BULFERI GIOVANNI	09/08/2001	131298	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCARA	28/08/2001	10229	7057
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/03/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MICHELE ALBERGO	23/03/2009	32368	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCARA	25/03/2009	4853	2934
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dell'ultimo ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento 07/09/2023

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE E GARANZIA MUTUO

Iscritto a PESCARA il 23/03/2009

Reg. gen. 4854 - Reg. part. 1118

Quota: 1/1

Importo: € 337.500,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione di Ipoteca Volontaria : nn. 1118/4854 r.p. /r.g. Conservatoria RR II. Di Pescara del 23/03/2009, derivante da concessione a garanzia di mutuo, somma garantita totale euro 337500,00 unita' negoziale : Comune di Pescara foglio 10 particella 2502 sub. 13,43,44; a favore della UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. Per la piena proprietà 1/1 e contro Cannelonga Claudia, Stella Omar e Stella Veronica, per la proprietà di 1/3 ciascuno. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 18/06/2013

Reg. gen. 7852 - Reg. part. 912

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale : nn. 912/7852 r.p./r.g. Conservatoria R.R. II. Di Pescara del 18/06/2013, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Pescara del 23/05/2013 al n. 1647, somma garantita euro 90000 ( novantamila/00) unita' negoziale 1: Comune di Pescara (PE) foglio di mappa 2502 subalterni 13,43,44, a favore della BANCA DEL FUCINO S.P.A. Per proprietà di 2/3, e contro Cannelonga Claudia e Stella Omar, per la proprietà di 1/3 ciascuno. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 20/06/2019

Reg. gen. 9178 - Reg. part. 1225

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: ISCRIZIONE del 20/06/2019 – Registro particolare 1225 Registro Generale 9178 pubblico

ufficiale GIUDICE DI PACE repertorio 293/2019 del 15/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo , somma garantita euro 9000 (novemila/00) unità negoziale 1: Comune di Pescara foglio di mappa 2502 sub 13,43,44 a favore del CONDOMINIO LES BOUCANVILLES 1, via giovannucci n. 3 Comune di Pescara per la proprietà' 1/1 e contro CANNELONGA CLAUDIA, STELLA OMAR E STELLA VERONICA per la proprietà' di 1/3 ciascuno.

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a PESCARA il 07/09/2023

Reg. gen. 13524 - Reg. part. 9586

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trascrizione del 07/09/2023 – Registro particolare 9586 Registro Generale 13524 Pubblico ufficiale, Conservatoria R.R. II. Pescara del giorno 07/09/2023; Unep Tribunale di Pescara del giorno 8/8/2023 al n. 2931, verbale di Pignoramento immobiliari; unità' negoziale: Comune di Pescara foglio 10 particella 2502 subalterni 13,43,44; a favore di CONDOMINIO LES BOUCANVILLES con sede in Pescara, codice fiscale 91064260689, per la proprietà' di 1/1 contro Cannelonga Claudia, Stella Omar e Stella Veronica, per la proprietà' di 1/3 cadauno

## NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione dell'intero edificio condominiale in cui e' ubicato il lotto 1 e' avvenuta in virtu' delle concessioni edilizie numeri 668/1.12.1998, 279/notificata il 7.7.2000, 410/notificata il 3.7.2001; per la realizzazione del comprensorio condominiale furono sottoscritti con il Comune di Pescara in data 9/7/1998 la convenzione di comprensorio raccolta 25.497 nonche' la convenzione PEEP raccolta 25.498, convenzioni successivamente rettificata con altro rogito del 31.10.2000 raccolta 27017 (a mezzo del notaio Giovanni Bulferi di Pescara). Si veda al riguardo il doc20 . L' unità immobiliare in oggetto si trova in una porzione dell'edificio, ubicata sul lotto L20, edificio che si sviluppa in due corpi denominati PEEP 1 e PEEP 2, aventi accesso da spazio condominiale confinante con strada Comparto che prende avvio da Via Marzioli, vicina a via Giovannucci.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I dati delle autorizzazioni edilizie sono i seguenti: Tipo CUE del 26/03/98 intestato a Ecoprogram idoc 60421, Permesso di Costruire n. 94/06 idoc 60421 intestato a Navelli Melania, Abitabilità n. 138/07 Idoc 370889 . Si vedano tutte le concessioni e agibilità' allegati alla presente perizia, e in particolare i doc17,doc18,doc19.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Gli oneri condominiali maturati all'1/06/2024 ammontano ad euro 13082,74 come evincibile dal doc20 emesso dallo studio Di Nisio. Si precisa però che tali oneri si riferiscono complessivamente ai lotti 1-2-3 complessivamente considerati in quanto costituenti allo stato attuale un'unica abitazione per gli odierni occupanti.



Si e' proceduto alla formazione di 3 lotti distinti in quanto a parere dello scrivente, gli appartamenti anche se abusivamente comunicanti, possono essere venduti separatamente,ripristinando lo stato dei luoghi. Anche il garage e' vendibile separatamente in quanto autonomo.

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara. In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcogiochi con parcheggi in loco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 43, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 98.880,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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,dati metrici ed infine la situazione del mercato 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 in ragione delle difformità edilizie riscontrate nel bene in esame sub 43,hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3	61,80 mq	1.600,00 €/mq	€ 98.880,00	100,00%	€ 98.880,00
Valore di stima:					€ 98.880,00

Valore di stima: € 98.880,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro sanatoria per piccole differmita' al comune e variazione catastale	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 93.880,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3  
 Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara. In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcogiochi con parcheggi in loco.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 146.560,00  
 Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 in ragione delle difformità edilizie riscontrate nel bene in esame sub 44, hanno  
 concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3	91,60 mq	1.600,00 €/mq	€ 146.560,00	100,00%	€ 146.560,00
Valore di stima:					€ 146.560,00

Valore di stima: € 146.560,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro ripristino buco di collegamento con l'appartamento sub 43 al piano sottostante sia a livello burocratico che sul posto comprensivo dell'altezza	9000,00	€

**Valore finale di stima: € 137.560,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

Il bene in oggetto e' un garage ubicato all'interno di un edificio condominiale le cui parti condominiali in comune sono: la scala, l'androne, il portico, un'area esterna, l'ascensore e la centrale termica meglio identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara, doc7. Lo scrivente ha deciso di far confluire il garage in un lotto a parte parte in quanto vendibile separatamente dagli altri 2 lotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 in ragione delle difformità edilizie riscontrate nel bene in esame sub 13, hanno

concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima in questo caso di un garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3	21,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
Valore di stima:					€ 18.900,00

Valore di stima: € 18.900,00

**Valore finale di stima: € 18.900,00**

Il prezzo degli appartamenti di cui ai lotti n. 1 e n.2 e' stato fissato dallo scrivente in considerazione dei lavori di sanatoria e delle relative formalita' da compiere presso i competenti uffici per il ripristino della conformita' dello stato di fatto rispetto alle risultanze catastali.

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

Penne, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giberto Antonio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - legenda allegati file aLedenda.pdf (Aggiornamento al 01/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica sub43 (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica sub 44 (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione fotografica sub 13 (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - piantina catastale sub43 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - piantina catastale sub 44 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - piantina catastale sub 13 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - elaborato planimetrico ultimo (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - elenco subalterni (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - elaborato planimetrico storico (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - elenco subalterni storico (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - visura storica sub 44 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - visura storica sub 43 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - visura storica sub 13
- ✓ N° 14 Altri allegati - atto notarile di provenienza (mancano note urbanistiche) (Aggiornamento al 23/05/2024)



✓ N° 15 Altri allegati - primo accesso abitazioni e garage (Aggiornamento al 23/05/2024)

✓ N° 16 Altri allegati - documenti esegutati (Aggiornamento al 23/05/2024)

✓ N° 17 Altri allegati - accesso agli atti amministrativi comune e abitabilità (Aggiornamento al 10/06/2024)

✓ N° 18 Altri allegati - P.D.C. 94/06 #navelli melania# (Aggiornamento al 10/06/2024)

✓ N° 19 Altri allegati - Cue del 26/06/98 #ecoprogram# (Aggiornamento al 10/06/2024)

✓ N° 20 Altri allegati - atto notarile storico acquisto di #navelli melania#

✓ N° 21 Altri allegati - stato di famiglia (Aggiornamento al 05/06/2024)

✓ N° 22 Altri allegati - estratto dell'atto di matrimonio (Aggiornamento al 05/06/2024)



✓ N° 23 Altri allegati - amministratore attuale del condominio (Aggiornamento al 05/06/2024)

✓ N° 24 Altri allegati - debiti condominiali attuali (Aggiornamento al 05/06/2024)

✓ N° 25 Altri allegati - piantina stato di fatto sub 43 (Aggiornamento al 23/05/2024)

✓ N° 26 Altri allegati - piantina stato di fatto sub 44 (Aggiornamento al 23/05/2024)

✓ N° 27 Altri allegati - ventennio conservatoria registri immobiliari (Aggiornamento al 05/06/2024)

✓ N° 28 Altri allegati - checklist



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara. In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcogiochi con parcheggi in loco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 43, Zc. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La costruzione dell'intero edificio condominiale in cui e' ubicato il lotto 1 e' avvenuta in virtu' delle concessioni edilizie numeri 668/1.12.1998, 279/notificata il 7.7.2000, 410/notificata il 3.7.2001; per la realizzazione del comprensorio condominiale furono sottoscritti con il Comune di Pescara in data 9/7/1998 la convenzione di comprensorio raccolta 25.497 nonche' la convenzione PEEP raccolta 25.498, convenzioni successivamente rettificata con altro rogito del 31.10.2000 raccolta 27017 (a mezzo del notaio Giovanni Bulferi di Pescara). Si veda al riguardo il doc20 . L' unita' immobiliare in oggetto si trova in una porzione dell'edificio, ubicata sul lotto L20, edificio che si sviluppa in due corpi denominati PEEP 1 e PEEP 2, aventi accesso da spazio condominiale confinante con strada Comparto che prende avvio da Via Marzioli, vicina a via Giovannucci.

**Prezzo base d'asta: € 93.880,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara. In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcogiochi con parcheggi in loco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La costruzione dell'intero edificio condominiale in cui e' ubicato il lotto 1 e' avvenuta in virtu' delle concessioni edilizie numeri 668/1.12.1998, 279/notificata il 7.7.2000, 410/notificata il 3.7.2001; per la realizzazione del comprensorio condominiale furono sottoscritti con il Comune di Pescara in data 9/7/1998 la convenzione di comprensorio raccolta 25.497 nonche' la convenzione PEEP raccolta 25.498, convenzioni successivamente rettificata con altro rogito del 31.10.2000 raccolta 27017 (a mezzo del notaio Giovanni Bulferi di Pescara). Si veda al riguardo il doc20 . L' unita' immobiliare in oggetto si trova in una porzione dell'edificio, ubicata sul lotto L20, edificio che si sviluppa in due corpi denominati PEEP 1 e PEEP 2, aventi accesso da spazio condominiale confinante con strada Comparto che prende avvio da Via Marzioli, vicina a via Giovannucci.

**Prezzo base d'asta: € 137.560,00**

**LOTTO 3**

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3

Il bene in oggetto e' un garage ubicato all'interno di un edificio condominiale le cui parti condominiali in comune sono: la scala, l'androne, il portico, un'area esterna, l'ascensore e la centrale termica meglio identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara, doc7. Lo scrivente ha deciso di far confluire il garage in un lotto a parte parte in quanto vendibile separatamente dagli altri 2 lotti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La costruzione dell'intero edificio condominiale in cui e' ubicato il lotto 1 e' avvenuta in virtu' delle concessioni edilizie numeri 668/1.12.1998, 279/notificata il 7.7.2000, 410/notificata il 3.7.2001; per la realizzazione del comprensorio condominiale furono sottoscritti con il Comune di Pescara in data 9/7/1998 la convenzione di comprensorio raccolta 25.497 nonche' la convenzione PEEP raccolta 25.498, convenzioni successivamente rettificata con altro rogito del 31.10.2000 raccolta 27017 (a mezzo del notaio Giovanni Bulferi di Pescara). Si veda al riguardo il doc20 . L' unita' immobiliare in oggetto si trova in una porzione dell'edificio, ubicata sul lotto L20, edificio che si sviluppa in due corpi denominati PEEP 1 e PEEP 2, aventi accesso da spazio condominiale confinante con strada Comparto che prende avvio da Via Marzioli, vicina a via Giovannucci.

**Prezzo base d'asta: € 18.900,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.880,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 43, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, come rilevabile anche dalla documentazione fotografica doc1.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara. In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcogiochi con parcheggi in loco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:**** Omissis **** nata a Pescara il 19/12/1954 e madre di **** Omissis **** e **** Omissis ****,**** Omissis **** nata a Pescara il 02/12/1980; **** Omissis **** nato a Pescara il 04/12/1982; **** Omissis ****, quest'ultimo nato a Pescara il 08/11/2022 figlio di **** Omissis ****. La famiglia abita sia nel lotto 1 (sub 43) sia nel lotto 2 (sub 44), collegati da una scala interna. In sostanza allo stato attuale i due lotti in oggetto costituiscono un' unica abitazione per il predetto nucleo familiare, dotata di un'unica caldaia, e di utenze luce e gas non divise.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.560,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 44, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	91,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, come documentazione fotografica doc2		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto e' un' abitazione sita in Pescara alla via Giovannucci n. 3 all'interno di un edificio condominiale:le parti in comune con gli altri condomini sono costituite dalla scala condominiale, l'androne, il portico, l' area esterna, l'ascensore e la centrale termica. Come identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara. In prossimita' del lotto in esame vi sono supermercati, la zona offre servizi in generale, quali area verde e parcogiochi con parcheggi in loco.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:**** Omissis **** nata a Pescara il 19/12/1954 e madre di **** Omissis **** e **** Omissis ****,**** Omissis **** nata a Pescara il 02/12/1980; **** Omissis **** nato a Pescara il 04/12/1982; **** Omissis ****, quest'ultimo nato a Pescara il 08/11/2022 figlio di **** Omissis ****. La famiglia abita sia nel lotto 1 (sub 43) sia nel lotto 2 (sub 44), collegati da una scala interna. In sostanza allo stato attuale i due lotti in oggetto costituiscono un' unica abitazione per il predetto nucleo familiare, dotata di un'unica caldaia, e di utenze luce e gas non divise.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.900,00

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Italo Giovannucci n. 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2502, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Come evincibile dalla documentazione fotografica doc3		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto e' un garage ubicato all'interno di un edificio condominiale le cui parti condominiali in comune sono: la scala, l'androne, il portico, un'area esterna, l'ascensore e la centrale termica meglio identificati nell'elaborato planimetrico riportato sul foglio di mappa 10, particella 2502, del Comune di Pescara, doc7. Lo scrivente ha deciso di far confluire il garage in un lotto a parte parte in quanto vendibile separatamente dagli altri 2 lotti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:**** Omissis **** nata a Pescara il 19/12/1954 e madre di **** Omissis **** e **** Omissis ****,**** Omissis **** nata a Pescara il 02/12/1980; **** Omissis **** nato a Pescara il 04/12/1982; **** Omissis ****, quest'ultimo nato a Pescara il 08/11/2022 figlio di **** Omissis ****. La famiglia abita sia nel lotto 1 (sub 43) sia nel lotto 2 (sub 44), collegati da una scala interna. Ed utilizza il garage che pertanto risultato occupato dagli oggetti dei Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.		