

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mantero Mortillaro Tania, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	25

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.....	33
Lotto Unico	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39.....	37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 06/05/2025, il sottoscritto Dott. Mantero Mortillaro Tania, con studio in Via Volturmo, 26 - 65123 - Pescara (PE), email tmanteromortillaro@gmail.com, PEC mortillarotania@pec.it, Tel. 085 291124, Fax 085 291124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

UNITA'ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE posta al piano seminterrato/terra/primo ubicata nel Comune di Scafa (PE) alla Contrada Pianapuccia n.39 ,frazione di Scafa.

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è identificata al N.C.E.U. al Foglio 11, particella 36, sub. 5, vani 7, categoria A/3, piano S1-T-1,classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 451,90.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma.

L'immobile è costituito da un piano seminterrato adibito a cantina, un piano terra(zona giorno) che collega con una scala a chiocciola il piano primo(zona notte).

Esternamente è presente una scala in metallo dalla quale si accede alla zona giorno composto da una cucina, soggiorno e un piccolo bagno e una terrazza scoperta di mq.17,70 circa.

All'interno del soggiorno è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo adibito a zona notte, un balcone, un terrazzo scoperto con annessa scala esterna di collegamento con Contrada Pianapuccia n.39.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1146, mq.2023 (20 are 23 centiare), reddito dominicale € 13,58, reddito agrario € 12,02. La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma.

Confina a nord con la particella n.1147, a est con la particella 711 e 1145, a ovest con la particella 1149.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa, come disposto con decreto del G.E. del 13.11.2025, in relazione alla parziale mancata continuità delle trascrizioni che restano fermi gli effetti dell'usucapione abbreviato decennale e l'insussistenza di trascrizioni di domande opponibili, interruzive del decorso dell'usucapione del presente lotto oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1165, mq.227 (2 are 27 centiare), reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,35.

La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma.

Confina a est con la particella 1163 e 17, a ovest con la particella 1168.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa, come disposto con decreto del G.E. del 13.11.2025, in relazione alla parziale mancata continuità delle trascrizioni che restano fermi gli effetti dell'usucapione abbreviato decennale e l'insussistenza di trascrizioni di domande opponibili, interruzive del decorso dell'usucapione del presente lotto oggetto di esecuzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al Foglio di mappa n.11, part. 1148, mq.332 circa. Il terreno ricade nel PRG del Comune in B2 "zone di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni". Tali zone riguardano le zone più densamente costruite dei nuclei e delle frazioni del Comune di Scafa. Il terreno, di forma irregolare, di mq.332 (3are 32 centiare), reddito dominicale € 2,23, reddito agrario € 1,97. La qualità della particella catastalmente è destinata a "seminativo irriguo arborato", classe 2, classificata in B2 "zona di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni" normata dall'art. 18 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma.

Confina a nord con la particella 602, a sud con la particella n.21, a ovest con la particella 36.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa, come disposto con decreto del G.E. del 13.11.2025, in relazione alla parziale mancata continuità delle trascrizioni che restano fermi gli effetti dell'usucapione abbreviato decennale e l'insussistenza di trascrizioni di domande opponibili, interruttive del decorso dell'usucapione del presente lotto oggetto di esecuzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

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

In atti è presente il Certificato Notarile in data 03.03.2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

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

In atti è presente il certificato notarile del 03.03.2025

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

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

In atti è presente il certificato notarile del 03.03.2025

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

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

In atti è presente il certificato notarile del 03.03.2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla presente perizia è allegato il certificato di matrimonio reperito in data 10.06.2025 e l'atto di compravendita dell'immobile redatto dal Notaio **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla presente perizia è allegato il certificato di matrimonio reperito in data 10.06.2025 e l'atto di compravendita dell'immobile redatto dal Notaio **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

L'unità immobiliare confina a ovest con la part. 36, sub. 2, a est con la part. 1148 e con distacco sull'ex tracciato provinciale, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).
Confina a nord con la particella n.1147, a est con la particella 711 e 1145, a ovest con la particella 1149.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).
Confina a est con la particella 1163 e 17, a ovest con la particella 1168.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).
Confina a nord con la particella 602, a sud con la particella n.21, a ovest con la particella 36.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	61,30 mq	76,70 mq	0,20	15,34 mq	2,10 m	Sottostrada
Abitazione	51,60 mq	57,30 mq	1	57,30 mq	2,90 m	terra
Balcone scoperto	8,95 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	2,90 m	terra
Terrazza	17,70 mq	19,40 mq	0,15	2,91 mq	0,00 m	terra
Cortile	17,70 mq	17,70 mq	0,18	3,19 mq	0,00 m	terra
Abitazione	51,60 mq	57,30 mq	1	57,30 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	8,90 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	2,80 m	primo
Terrazza	76,10 mq	83,60 mq	0,15	12,54 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				153,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2023,00 mq	2023,00 mq	1	2023,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2023,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2023,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	227,00 mq	227,00 mq	1	227,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				227,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	332,00 mq	332,00 mq	1	332,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				332,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				332,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2001 al 10/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 36, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq; escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 451,90 Piano S1/T/1

		Graffato si
Dal 24/01/2001 al 10/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 36, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq; escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 451,90 Piano S1/T/1 Graffato si
Dal 24/01/2001 al 10/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 36, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq; escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 451,90 Piano S1/T/1 Graffato si
Dal 24/01/2001 al 10/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 36, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq; escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 451,90 Piano S1/T/1 Graffato si
Dal 24/01/2001 al 10/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 36, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq; escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 451,90 Piano S1/T/1 Graffato si
Dal 10/02/2001 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 36, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq; escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 451,90 Piano S1/T/1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2004 al 09/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 19 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 30 are 00 ca
Dal 09/06/2012 al 11/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1146

		Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 are 23 ca Reddito dominicale € 13,58 Reddito agrario € 12,02
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in virtù di FRAZIONAMENTO dell'11/05/2004 Pratica n. PE0046809 in atti dal 11/05/2004 (n.46809.1/2004) deriva dalla soppressione della particella n.19 di are 30 ca 00.

Come riportato nel certificato notarile depositato in atti, si trascrive quanto segue: premesso che nel titolo in dante causa **** Omissis **** dichiara che gli immobili oggetto di donazione sono allo stesso pervenuti in parte "per giusti titoli in data anteriore al ventennio ed in parte in possesso, ultraventennale, pacifico, pubblico ed ininterrotto".

DONAZIONE ACCETTATA - POSSESSO ULTRAVENTENNALE , PACIFICO, ED ININTERROTTO (nota presentata con mod. unico n.6927.1/2012 reparto PI di Pescara in atti da 10/07/2012.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2012 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1165 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 are 27 ca Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 1,35

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in virtù di FRAZIONAMENTO dell'11/05/2004 Pratica n. PE0046809 in atti dal 11/05/2004 (n.46809.1/2004) deriva dalla soppressione della particella n.16 di 03 are ca 30.

Come riportato nel certificato notarile depositato in atti, si trascrive quanto segue: premesso che nel titolo in dante causa **** Omissis **** dichiara che gli immobili oggetto di donazione sono allo stesso pervenuti in parte "per giusti titoli in data anteriore al ventennio ed in parte in possesso, ultraventennale, pacifico, pubblico ed ininterrotto".

DONAZIONE ACCETTATA - POSSESSO ULTRAVENTENNALE , PACIFICO, ED ININTERROTTO (nota presentata con mod. unico n.6927.1/2012 reparto PI di Pescara in atti da 10/07/2012.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in virtù di FRAZIONAMENTO dell'11/05/2004 Pratica n. PE0046809 in atti dal 11/05/2004 (n.46809.1/2004) deriva dalla soppressione della particella n.19 di 03 are ca 30.

Come riportato nel certificato notarile depositato in atti, si trascrive quanto segue: premesso che nel titolo in dante causa **** Omissis **** dichiara che gli immobili oggetto di donazione sono allo stesso pervenuti in parte "per giusti titoli in data anteriore al ventennio ed in parte in possesso, ultraventennale, pacifico, pubblico ed ininterrotto".

DONAZIONE ACCETTATA - POSSESSO ULTRAVENTENNALE , PACIFICO, ED ININTERROTTO (nota presentata

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	36	5		A3	3	7 vani	totale 154 mq; totale escluse aree scoperte 132 mq	451,9 €	S1 -T-1	si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1148				Seminativo arborato irriguo	2	332 mq mq	2,23 €	1,97 €	
11	1146				Seminativo arborato irriguo	2	2023 mq mq	13,58 €	12,02 €	
11	1165				Seminativo arborato irriguo	2	227 mq mq	1,52 €	1,35 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie e	Reddito dominica	Reddito	Graffato

				Cens.		ha are ca	le	agrario	
11	1146				Seminativ o arborato irriguo	20 are 23 ca mq	13,58 €	12,02 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

RISERVE: 1 inesistenza di atti legaligustificanti uno o più passaggi intermedi.

In atti è presente il certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data 03.09.2025

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
11	1165				Seminativ o arborato irriguo		227 mq mq	1,52 €	1,35 €	
11	1146				Seminativ o arborato irriguo		2023 mq mq	13,58 €	12,02 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

RISERVE: 1 inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

In atti è presente il certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data 03.09.2025

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1148					2	332 mq mq	2,23 €	1,97 €	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo effettuato, la sottoscritta CTU ha constatato che sulla particella catastale n. 1148 è presente una vasta area pavimentata in cemento lisciato, che ricopre quasi l'intera superficie del lotto. Tale pavimentazione è ubicata in corrispondenza dell'accesso all'immobile, provenendo dall'ex tracciato della strada provinciale. L'area risulta delimitata da una recinzione perimetrale in rete metallica ed è dotata di un cancello carrabile e di un ingresso pedonale, quest'ultimo protetto da una pensilina.

RISERVE: 1 inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

In atti è presente il certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data 03.09.2025

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione sia all'esterno che all'interno.

Si evidenziano all'interno dell'abitazione, oggetto di pignoramento, fenomeni di condensa nelle stanze da letto del piano terra e primo (zona notte), in corrispondenza dell'attacco solaio-muro.

Tale fenomeno è ampiamente diffuso anche al piano terra (zona giorno) sulle pareti perimetrali (cucina, soggiorno, ecc ecc). L'immobile necessita di un intervento di manutenzione ordinaria sia interna che esterna (tinteggiatura delle facciate, dei parapetti, sostituzione e rifacimento del pavimento del terrazzo ecc ecc)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Per quanto è stato possibile accertare in loco, sulla base delle visure catastali e sulla scorta del certificato notarile (in atti), si riferisce che non sussistono servitù, censo, livello ed usi civici sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Descrizione

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare uno scarso stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile sia all'esterno che all'interno.

L'immobile pertanto, necessita di una ristrutturazione sia interna che esterna.

Fondazioni: in conglomerato cementizio dello spessore variabile da cm 60 a cm 80.

Esposizione: lato ingresso esposto a nord;

Altezza interna utile mt. 280 piano terra; mt. 290 piano primo;

Str. verticali: muratura portante in mattoni pieni dello spessore variabile da 50 a 55 cm per il piano seminterrato; di cm 45 e cm 30 per il piano terra; di cm 30 per il piano primo.

Solai: latero cemento precompresso;

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: all'esterno l'immobile risulta intonacato e tinteggiato; all'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica di colore chiaro

Infissi esterni ed interni: le porte interne di legno sono di colore chiaro; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili; la porta d'ingresso è in legno.

Scale esterne: in muratura non rivestite e nella facciata est la scala è in ferro

Impianti sottotraccia: elettrico, idrico, TV, di riscaldamento con termosifoni in ghisa ; esiste una macchina per il condizionamento al piano primo (zona notte) in corrispondenza della porta di ingresso (lato sud).

Terreno esclusivo: corte esclusiva

Cantina al piano seminterrato con differenti altezze dei vani.

E' presente un forno in pietra all'esterno sulla facciata del fabbricato (lato est).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal debitore e dal coniuge

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

L'immobile risulta libero

Si allega copia del documento dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, con protocollo n. 113346 del 23/10/2025 che attesta l'assenza di contratti di locazione/affitti/comodati del terreno oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

L'immobile risulta libero

Si allega copia del documento dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, con protocollo n. 113346 del 23/10/2025 che attesta l'assenza di contratti di locazione/affitti/comodati del terreno oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

L'immobile risulta libero

Si allega copia del documento dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, con protocollo n. 113346 del 23/10/2025 che attesta l'assenza di contratti di locazione/affitti/comodati del terreno oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2001 al 20/05/2025	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO - DIVISIONE/COMPRAVENDITA/DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA	10/02/2001	88756	9189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	15/02/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2004 al 09/06/2012	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 pratica PE0046809 in atti dal 11/05/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2012 al 11/07/2012	**** Omissis ****	VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/2012 Pratica n. PE0132763 in atti dal 11/07/2012-POSSESSO ULTRAVENTENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2012 al 21/05/2025	**** Omissis ****	DONAZIONE accettata - possesso ultraventennale, pacifico, pubblico ed ininterrotto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA	09/06/2012	106475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Si precisa, come disposto con decreto del G.E. del 13.11.2025, in relazione alla parziale mancata continuità delle trascrizioni che restano fermi gli effetti dell'usucapione abbreviato decennale e l'insussistenza di trascrizioni di domande opponibili, interruttive del decorso dell'usucapione del presente lotto oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2004 al 20/05/2025	**** Omissis ****	DONAZIONE accettata- possesso ultravventennale, pacifico, pubblico ed ininterrotto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA	09/06/2201	106475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Si precisa, come disposto con decreto del G.E. del 13.11.2025, in relazione alla parziale mancata continuità delle trascrizioni che restano fermi gli effetti dell'usucapione abbreviato decennale e l'insussistenza di trascrizioni di domande opponibili, interruttive del decorso dell'usucapione del presente lotto oggetto di esecuzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/2012 al 20/05/2025	**** Omissis ****	DONAZIONEACCETTATA -POSSESSO ULTRAVENTENNALE, PACIFICO, PUBBLICO ED ININTERROTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA	09/06/2012	106475	16906

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Si precisa, come disposto con decreto del G.E. del 13.11.2025, in relazione alla parziale mancata continuità delle trascrizioni che restano fermi gli effetti dell'usucapione abbreviato decennale e l'insussistenza di trascrizioni di domande opponibili, interruttive del decorso dell'usucapione del presente lotto oggetto di esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 15/12/2011
Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136
Importo: € 138.067,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.033,90
N° repertorio: 106143
N° raccolta: 16646

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 31/01/2025

Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- pignoramento immobiliare RP n. 2102 RG n.2855 del 28/02/2025: onere di cancellazione = € 294,00

- ipoteca volontaria RP 3136 RG 18364 del 15/12/2011 = € 35,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 15/12/2011

Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136

Importo: € 138.067,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.033,90

N° repertorio: 106143

N° raccolta: 16646

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 31/01/2025

Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- pignoramento immobiliare RP n. 2102 RG n.2855 del 28/02/2025: onere di cancellazione = €294,00
- ipoteca volontaria RP 3136 RG 18364 del 15/12/2011 = €35,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 15/12/2011

Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136

Importo: € 138.067,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.033,90

N° repertorio: 106143

N° raccolta: 16646

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 31/01/2025

Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- pignoramento immobiliare RP n. 2102 RG n.2855 del 28/02/2025: onere di cancellazione = € 294,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTU FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 15/12/2011

Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136

Importo: € 138.067,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.033,90

N° repertorio: 106143

N° raccolta: 16646

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 31/01/2025

Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- pignoramento immobiliare RP n. 2102 RG n.2855 del 28/02/2025; onere di cancellazione = €294,00
- ipoteca volontaria RP 3136 RG 18364 del 15/12/2011 = €35,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Dal PRG del Comune di Scafa (PE), si evidenzia che il fabbricato, oggetto di pignoramento, ricade in "ZONE DI CONSERVAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE DI NUCLEI E FRAZIONI B2".

Tali zone riguardano le parti più densamente costruite dei nuclei e delle frazioni del Comune di Scafa e quelle precedentemente ricomprese, nel precedente PRG, in "zona di completamento agricolo" e sono normate dall'art. 18 delle Norme Tecniche di attuazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

La particella 1146 del foglio 11 ricade in zona D4 "zone produttive - terziarie di nuovo impianto" del vigente PRG del Comune di Scafa (PE) ed è normata dall'art. 28 dell'NTA per mq. 2023 circa.

Tali zone riguardano alcuni ambiti che per dimensione e collocazione non possono essere regolate da semplici norme di zona che fissino usi e parametri. La straordinarietà dei casi richiede un approfondimento specifico sia in senso funzionale, sia nella individuazione dei soggetti pubblici e/o privati che possono promuovere le trasformazione coerentemente con gli obbiettivi del PRG.

In termini di uso e di quantità edificatoria il PRG rinvia a specifici studi di fattibilità ed all'approvazione del progetto mediante le procedure di accordo di programma, facendo salvi gli standards di legge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

La particella 1146 del foglio 11 ricade in zona D4 "zone produttive - terziarie di nuovo impianto" del vigente PRG del Comune di Scafa (PE) ed è normata dall'art. 28 dell'NTA per mq. 2023 circa.

Tali zone riguardano alcuni ambiti che per dimensione e collocazione non possono essere regolate da semplici norme di zona che fissino usi e parametri. La straordinarietà dei casi richiede un approfondimento specifico sia in senso funzionale, sia nella individuazione dei soggetti pubblici e/o privati che possono promuovere le trasformazione coerentemente con gli obbiettivi del PRG.

In termini di uso e di quantità edificatoria il PRG rinvia a specifici studi di fattibilità ed all'approvazione del progetto mediante le procedure di accordo di programma, facendo salvi gli standards di legge.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

La particella 1148 del foglio 11 ricade in zona B2 "zone di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni" del vigente PRG del Comune di Scafa (PE) ed è normata dall'art.18 dell'NTA di circa mq.332.

Tali zone riguardano le parti più densamente costruite dei nuclei e delle frazioni del Comune di Scafa e quelle precedentemente ricomprese, nel precedente PRG, in "zona di completamento agricolo".

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'art. 15 delle presenti NTA, con esclusione della categoria c1 e comunque delle attività alberghiere, extralberghiere ed assimilabili, con un numero di posti alloggio maggiore di n. 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio storico del Comune di Scafa (PE) risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate, ovvero:

- il 09/03/1978 è stata rilasciata C.E. n. 280 riguardante la costruzione di un tetto di copertura di un fabbricato esistente;

- il 28/02/1989 è stata presentata a nome di **** Omissis **** una Concessione in Sanatoria n.6 del piano primo;

- e successivamente in data 10/08/1993 con C.E. n.1088 intestata a **** Omissis **** riguardante la ristrutturazione del fabbricato a civile abitazione;

- in data 31.05.2001 con C.E. n.24/2001 (ultimo titolo abilitativo) veniva concessa a nome dell'esecutato la ristrutturazione di una porzione di fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sopralluogo ha evidenziato la non perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti e la reale configurazione dell'immobile.

In particolare, al piano terra (zona giorno), presso il vano bagno, è stata riscontrata la presenza di un muro divisorio che suddivide l'ambiente originario in due locali distinti, in difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto approvato.

Dal sopralluogo è emerso, inoltre, che rispetto ai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio n. 24 del 31.05.2001, i parapetti dei balconi delle facciate non corrispondono a quanto previsto in progetto (non è stata realizzata la feritoia prevista in progetto, il parapetto è del tipo cieco -si veda la documentazione fotografica allegata e i grafici della C.E. n.24 del 31.05.2001-).

Sulla facciata est del fabbricato è stata rilevata la presenza di una scala esterna in metallo, che collega il piano terra con accesso diretto dal balcone al vano cucina, non prevista nel progetto approvato.

Sempre sulla facciata est, al piano primo, è stata riscontrata la presenza di una pensilina in metallo estesa per tutta la lunghezza del balcone, non riportata nell'ultimo titolo edilizio.

Analoga difformità si evidenzia al piano stradale, sulla medesima facciata, dove è stata realizzata una tettoia in metallo posta in corrispondenza dell'accesso alla cantina, non presente nei grafici autorizzati.

Dall'attenta analisi condotta dalla sottoscritta CTU, si evince pertanto che, al fine di regolarizzare la legittimità

urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, sarà necessario procedere con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) per le opere in difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio n. 24 del 31.05.2001, con particolare riferimento alle modifiche interne e agli interventi sulle facciate sopra esposte.

Per la redazione della pratica edilizia, comprensiva delle spese tecniche, degli oneri amministrativi comunali e catastali, si stima, in via presuntiva, una spesa complessiva pari a € 8.000,00 circa oltre IVA se dovuta, salvo imprevisti ad oggi non valutabili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39

UNITA'ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE posta al piano seminterrato/terra/primo ubicata nel Comune di Scafa (PE) alla Contrada Pianapuccia n.39 ,frazione di Scafa. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è identificata al N.C.E.U. al Foglio 11, particella 36, sub. 5, vani 7, categoria A/3, piano S1-T-1, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 451,90. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. L'immobile è costituito da un piano seminterrato adibito a cantina, un piano terra(zona giorno) che collega con una scala a chiocciola il piano primo(zona notte). Esternamente è presente una scala in metallo dalla quale si accede alla zona giorno composto da una cucina, soggiorno e un piccolo bagno e una terrazza scoperta di mq.17,70 circa. All'interno del soggiorno è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo adibito a zona notte, un balcone, un terrazzo scoperto con annessa scala esterna di collegamento con Contrada Pianapuccia n.39.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 36, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 1148, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fig. 11, Part. 1146, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fig. 11, Part. 1165, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 84.359,00

Nella determinazione del valore di mercato, sebbene si tratta di una casa singola, l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale e il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo scarso stato di conservazione complessiva dell'immobile e alla esigenza di realizzo di opere di adeguamento catastale e sanatoria che, inevitabilmente hanno inciso a ribasso sulla quotazione al metro quadro.

La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/3 del fabbricato, stato conservativo mediocre della costruzione è frutto di attenta osservazione e personale misurazione con particolare attenzione allo stato conservativo connesso alla possibilità di ottenimento dell'agibilità, allo stato degli impianti tecnologici, nonché, da una attenta analisi dalla documentazione urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto; il tutto, confrontandolo con gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche simili.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le scarse condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture. Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 550,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche simili. Nella determinazione concreta del valore dell'immobile al fine della individualizzazione della base d'asta, ne consegue che LA BASE D'ASTA è PARI A EURO 84.359,00, alla luce del valore complessivo dell'abitazione oggetto di esecuzione e delle ampie arie pertinentziali.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa). Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1146, mq.2023 (20 are 23 centiare), reddito dominicale € 13,58, reddito agrario € 12,02. La particella con qualità "seminativo

arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. Confina a nord con la particella n.1147, a est con la particella 711 e 1145, a ovest con la particella 1149.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1146, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 30.345,00

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1146, mq.2023 (20 are 23 centiare), reddito dominicale € 13,58, reddito agrario € 12,02. La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma.

Confina a nord con la particella n.1147, a est con la particella 711 e 1145, a ovest con la particella 1149.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1;

Valore di stima del bene: € 30.345,00

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, 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 di stima, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra il venditore e un acquirente conseziante alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).

METODO VALUTATIVO UTILIZZATO - Metodo del confronto di mercato (MCA Market comparison Approach)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa). Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1165, mq.227 (2 are 27 centiare), reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,35. La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. Confina a est con la particella 1163 e 17, a ovest con la particella 1168.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1165, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 11, Part. 1146, Qualità Seminativo arborato irriguoValore di stima del bene: € 3.405,00

Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa).

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1165, mq.227 (2 are 27 centiare), reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,35.

La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma.

Confina a est con la particella 1163 e 17, a ovest con la particella 1168.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1;

Valore di stima del bene: € 3.405,00

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, 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 di stima, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra il venditore e un acquirente consoziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).

METODO VALUTATIVO UTILIZZATO - Metodo del confronto di mercato (MCA Market comparison Approach)

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al Foglio di mappa n.11, part. 1148, mq.332 circa. Il terreno ricade nel PRG del Comune in B2 "zone di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni". Tali zone riguardano le zone più densamente costruite dei nuclei e delle frazioni del Comune di Scafa. Il terreno , di forma irregolare, di mq.332 (3are 32 centiare), reddito dominicale € 2,23, reddito agrario € 1,97. La qualità della particella catastalmente è destinata a "seminativo irriguo arborato", classe 2, classificata in B2 "zona di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni" normata dall'art. 18 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. Confina a nord con la particella 602, a sud con la particella n.21, a ovest con la particella 36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1148

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

Valore di stima del bene: € 4.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	153,38 mq	550,00 €/mq	€ 84.359,00	100,00%	€ 84.359,00
Bene N° 2 - Terreno Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	2023,00 mq	15,00 €/mq	€ 30.345,00	100,00%	€ 30.345,00
Bene N° 3 - Terreno Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc	227,00 mq	15,00 €/mq	€ 3.405,00	100,00%	€ 3.405,00
Bene N° 4 - Terreno Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39	332,00 mq	15,00 €/mq	€ 4.980,00	100,00%	€ 4.980,00
Valore di stima:					€ 123.089,00

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

Pescara, li 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Mantero Mortillaro Tania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Maria Russo (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Terreni foglio 11, particelle 1165,1148,1146 (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Accesso atti Comune di Scafa (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Vegis scala 1:2000 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria scala 1:200 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali F.11, part. 36, sub 5 (Aggiornamento al 20/05/2025)

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali terreni F.11,part.lle 1148,1146,1165 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie terreni (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure ipotecarie immobile (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG e legenda (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di matrimonio (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia delle Entrate locazione-affitto-comodato TERRENI (Aggiornamento al 23/10/2025)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 36, Sub. 5, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1148, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 11, Part. 1146, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 11, Part. 1165, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	153,38 mq
Stato conservativo:	Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione sia all'esterno che all'interno. Si evidenziano all'interno dell'abitazione, oggetto di pignoramento, fenomeni di condensa nelle stanze da letto del piano terra e primo (zona notte), in corrispondenza dell'attacco solaio-muro. Tale fenomeno è ampiamente diffuso anche al piano terra (zona giorno) sulle pareti perimetrali (cucina, soggiorno, ecc ecc). L'immobile necessita di un intervento di manutenzione ordinaria sia interna che esterna (tinteggiatura delle facciate, dei parapetti, sostituzione e rifacimento del pavimento del terrazzo ecc ecc)		
Descrizione:	UNITA' ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE posta al piano seminterrato/terra/primo ubicata nel Comune di Scafa (PE) alla Contrada Pianapuccia n.39, frazione di Scafa. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è identificata al N.C.E.U. al Foglio 11, particella 36, sub. 5, vani 7, categoria A/3, piano S1-T-1, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 451,90. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. L'immobile è costituito da un piano seminterrato adibito a cantina, un piano terra (zona giorno) che collega con una scala a chiocciola il piano primo (zona notte). Esternamente è presente una scala in metallo dalla quale si accede alla zona giorno composto da una cucina, soggiorno e un piccolo bagno e una terrazza scoperta di mq.17,70 circa. All'interno del soggiorno è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo adibito a zona notte, un balcone, un terrazzo scoperto con annessa scala esterna di collegamento con Contrada Pianapuccia n.39.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal debitore e dal coniuge		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	2023,00 mq

	Fg. 11, Part. 1146, Qualità Seminativo arborato irriguo	
Descrizione:	Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa). Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1146, mq.2023 (20 are 23 centiare), reddito dominicale € 13,58, reddito agrario € 12,02. La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. Confina a nord con la particella n.1147, a est con la particella 711 e 1145, a ovest con la particella 1149.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO	
Stato di occupazione:	Libero	

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Località Contrada Pianapuccia snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1165, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 11, Part. 1146, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	227,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato nel Comune di Scafa (PE) -Località Pianapuccia (Frazione di Scafa). Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al foglio di mappa 11, part. 1165, mq.227 (2 are 27 centiare), reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,35. La particella con qualità "seminativo arborato irriguo", classificata D4 "zone produttivo - terziarie di nuovo impianto" è normata dall'art. 28 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. Confina a est con la particella 1163 e 17, a ovest con la particella 1168.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Contrada Pianapuccia, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1148	Superficie	332,00 mq
Descrizione:	Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Scafa (PE) al Foglio di mappa n.11, part. 1148, mq.332 circa. Il terreno ricade nel PRG del Comune in B2 "zone di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni". Tali zone riguardano le zone più densamente costruite dei nuclei e delle frazioni del Comune di Scafa. Il terreno , di forma irregolare, di mq.332 (3are 32 centiare), reddito dominicale € 2,23, reddito agrario €		

	1,97. La qualità della particella catastalmente è destinata a "seminativo irriguo arborato", classe 2, classificata in B2 "zona di conservazione e di ristrutturazione di nuclei e frazioni" normata dall'art. 18 delle NTA del PRG di Scafa. Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato in prossimità di un aggregato di abitazioni rurali in località Pianapuccia, prospiciente l'ex tracciato stradale della provincia e di facile accessibilità al centro cittadino a poca distanza dall'asse viario SS 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara - Roma. Confina a nord con la particella 602, a sud con la particella n.21, a ovest con la particella 36.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 15/12/2011
Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136
Importo: € 138.067,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.033,90
N° repertorio: 106143
N° raccolta: 16646

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 31/01/2025
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 15/12/2011
Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136
Importo: € 138.067,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.033,90
N° repertorio: 106143
N° raccolta: 16646

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 31/01/2025
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - LOCALITÀ CONTRADA PIANAPUCCIA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 15/12/2011
Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136
Importo: € 138.067,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.033,90
N° repertorio: 106143
N° raccolta: 16646

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 31/01/2025
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SCAFA (PE) - CONTRADA PIANAPUCCIA, 39

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 15/12/2011
Reg. gen. 18364 - Reg. part. 3136
Importo: € 138.067,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.033,90
N° repertorio: 106143
N° raccolta: 16646

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 31/01/2025



Reg. gen. 2855 - Reg. part. 2102

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

