

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Angelo Leandra, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	16
Premessa.....	16
Lotto 1.....	18
Descrizione.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	21
Titolarità.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	22
Confini.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	23
Consistenza.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36.....	27

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	28
Dati Catastali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	31
Precisazioni.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	32
Stato conservativo.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	33
Parti Comuni.....	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	39

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	39
Provenienze Ventennali.....	40
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	46
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	50
Normativa urbanistica.....	50
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	51
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	51
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	51
Regolarità edilizia.....	52
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	52
Lotto 2.....	55
Descrizione.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	58
Titolarità.....	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	58

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	59
Confini	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	59
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	60
Consistenza	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	62
Cronistoria Dati Catastali	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	63
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	64
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	66
Dati Catastali	67
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	67
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	69
Precisazioni	69
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	69
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	70
Stato conservativo	71
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	71
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	71
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	72
Parti Comuni	72

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 72

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 72

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 73

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 73

Servitù, censo, livello, usi civici 74

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 74

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 74

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 74

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 75

Caratteristiche costruttive prevalenti 75

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 75

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 76

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 77

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 78

Stato di occupazione 78

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 78

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 79

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 79

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 80

Provenienze Ventennali 80

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 80

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 82

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 84

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 86

Formalità pregiudizievoli 88

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 88

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 89

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 89

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 90

Normativa urbanistica 91

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 91

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 91

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 92

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	92
Lotto 3	93
Descrizione	93
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	93
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	93
Completezza documentazione ex art. 567	94
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	94
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	94
Titolarità	94
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	94
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	95
Confini	95
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	95
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	95
Consistenza	95
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	95
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	96
Cronistoria Dati Catastali	97
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	97
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	98
Dati Catastali	99
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	99
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	99
Precisazioni	100
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	100
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	100
Stato conservativo	101
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	101
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	101
Parti Comuni	102
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	102
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	102
Servitù, censo, livello, usi civici	103
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	103

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	104
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	104
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	105
Stato di occupazione.....	107
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	107
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	107
Provenienze Ventennali.....	108
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	108
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	110
Formalità pregiudizievoli.....	111
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	111
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	112
Normativa urbanistica.....	113
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	113
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	114
Lotto 4	115
Descrizione.....	115
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	115
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	116
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	116
Completezza documentazione ex art. 567.....	117
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	117
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	117
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	117
Titolarità.....	117
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	117
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	118
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	118
Confini.....	118
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	118
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	119
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	119

Consistenza	119
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	119
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	119
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	120
Cronistoria Dati Catastali	121
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	121
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	122
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	123
Dati Catastali	124
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	124
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	125
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	126
Precisazioni	127
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	127
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	127
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	128
Stato conservativo	128
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	128
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	129
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	129
Parti Comuni	130
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	130
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	130
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	131
Servitù, censo, livello, usi civici	131
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	131
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	132
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	132
Caratteristiche costruttive prevalenti	133
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	133
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	134
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	136
Stato di occupazione	137

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	137
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	137
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	138
Provenienze Ventennali	138
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	138
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	140
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	142
Formalità pregiudizievoli	144
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	144
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	145
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	146
Normativa urbanistica	146
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	146
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	147
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	148
Lotto 5	149
Descrizione	149
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	149
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	150
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	151
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	152
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	153
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	154
Completezza documentazione ex art. 567	155
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	155
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	155
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	155
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	155
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	155
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	156
Titolarità	156
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	156
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	156

Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	157
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	157
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	158
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	158
Confini	159
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	159
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	159
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	159
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	159
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	159
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	159
Consistenza	159
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	159
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	160
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	161
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	162
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	163
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	164
Cronistoria Dati Catastali	165
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	165
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	166
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	167
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	169
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	169
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	170
Dati Catastali.....	171
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	171
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	172
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	174
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	176
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	178
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	180

Precisazioni	181
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	181
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	182
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	182
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	182
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	183
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	184
Stato conservativo	184
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	184
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	185
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	186
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	187
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	188
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	188
Parti Comuni	189
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	189
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	189
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	190
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	191
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	191
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	192
Servitù, censo, livello, usi civici.....	192
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	192
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	193
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	193
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	194
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	194
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	195
Caratteristiche costruttive prevalenti	195
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	195
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	196
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	197

Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	199
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	199
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	200
Stato di occupazione.....	202
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	202
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	202
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	203
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	203
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	204
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	204
Provenienze Ventennali.....	205
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	205
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	206
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	208
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	210
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	211
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	213
Formalità pregiudizievoli.....	214
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	214
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	215
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	216
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	217
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	218
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	219
Normativa urbanistica.....	220
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	220
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	221
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	222
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	223
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	225
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	226
Regolarità edilizia.....	227

Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	227
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	227
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	228
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	229
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	230
Stima / Formazione lotti.....	231
Lotto 1	231
Lotto 2	237
Lotto 3	243
Lotto 4	245
Lotto 5	250
Riserve e particolarità da segnalare	264
Riepilogo bando d'asta	266
Lotto 1	266
Lotto 2	268
Lotto 3	271
Lotto 4	272
Lotto 5	275
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2014 del R.G.E.....	283
Lotto 1	283
Lotto 2	286
Lotto 3	289
Lotto 4	290
Lotto 5	293
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	301
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T.....	301
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	301
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	302
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	303
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	304
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	304
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	304
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	305
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	305
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	305
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	306

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	306
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	307
Bene N° 14 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	307
Bene N° 15 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	307
Bene N° 16 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	308
Bene N° 17 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	308
Bene N° 18 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36.....	309
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	309



INCARICO

All'udienza del 05/11/2019, il sottoscritto Ing. D'Angelo Leandra, con studio in Circonvallazione Aldo Moro n. 22/C - 65017 - Penne (PE), email leandra.dangelo@gmail.com, PEC leandra.dangelo@ingpec.eu, Tel. 085 8270683 - 338 8801975, Fax 085 8270683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T (Coord. Geografiche: 42.342355, 13.936215)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342573, 13.937885)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342433, 13.936205)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342433, 13.936205)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342573, 13.937885)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342824, 13.937911)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342824, 13.937911)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.343019, 13.937849)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342192, 13.938204)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.341727, 13.938557)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.343382, 13.937760)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342840, 13.938038)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342690, 13.937989)
- **Bene N° 14** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.341963, 13.937645)
- **Bene N° 15** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342047, 13.937003)

- **Bene N° 16** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342041, 13.938088)
- **Bene N° 17** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.341697, 13.936250)
- **Bene N° 18** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.341641, 13.938248)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 (Coord. Geografiche: 42.342486, 13.937606)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale di nuova costruzione, realizzato su un unico livello fuori terra, con sagoma regolare e pianta di forma rettangolare, sito nel Comune di Catignano (PE), Contrada Paludi n. 36. L'edificio è stato realizzato nell'ambito degli interventi di ricostruzione privata conseguenti agli eventi sismici dell'aprile 2009, a seguito di demolizione del fabbricato preesistente e successiva nuova edificazione, in conformità al titolo edilizio rilasciato ai sensi della normativa vigente in materia di ricostruzione post-sisma.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, con pilastri e travi, mentre le tamponature perimetrali sono costituite da elementi in laterizio. Il solaio di copertura è a due falde, anch'esso in cemento armato, con manto di copertura tradizionale. Le pareti esterne risultano completamente tamponate in laterizio. L'edificio sviluppa una superficie coperta pari a 111,52 m².

Dal punto di vista distributivo, l'unità abitativa presenta un accesso diretto in un ambiente ingresso-soggiorno, dal quale si sviluppa un disimpegno centrale longitudinale che distribuisce i locali dell'abitazione. Il fabbricato è composto da quattro camere da letto, di cui una matrimoniale e tre singole, oltre a un bagno. Tutti i locali principali risultano adeguatamente illuminati e aerati mediante pareti finestrate; in particolare, le camere sono dotate di finestre a due ante, mentre sui lati corti dell'edificio sono presenti porte - finestre, che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante.

L'immobile è dotato di corte esterna di pertinenza, censita al Catasto Terreni come Foglio 10, Particella 607 - ente urbano, con superficie complessiva pari a 470 m². Considerata la superficie coperta del fabbricato, la corte scoperta pertinenziale risulta pari a 358,48 m², destinata a spazio esterno a servizio dell'abitazione.

Sotto il profilo catastale, il fabbricato risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) al Foglio 10, Particella 607, in categoria A/4, classe 1, con consistenza pari a 4 vani, superficie catastale di 90 m² e rendita catastale di € 105,36. Tale intestazione catastale non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, in quanto riferita al fabbricato originario demolito, antecedente agli interventi di ricostruzione post-sisma. Alla data della presente perizia non risulta infatti ancora eseguito l'aggiornamento catastale relativo al nuovo edificio.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di apposita pratica DOCFA per l'aggiornamento dei dati catastali, finalizzata all'allineamento della banca dati censuaria allo stato di fatto del fabbricato ricostruito, con aggiornamento della categoria, della consistenza, della superficie e della relativa rappresentazione planimetrica. Tale adempimento ha natura esclusivamente tecnico-formale e non incide sulla legittimità urbanistica dell'immobile, che risulta realizzato in conformità al titolo edilizio rilasciato nell'ambito della ricostruzione post-sisma e coerente con la disciplina urbanistica vigente nel Comune di Catignano.

L'immobile 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non risultano vincoli pubblicistici o amministrativi che limitino la circolazione giuridica del bene.

Eventuali vincoli urbanistici, paesaggistici o territoriali esistenti non incidono sulla possibilità di alienazione del bene.

L'immobile è trasferibile e alienabile secondo le procedure di legge, senza restrizioni o condizionamenti di natura pubblicistica.

Qualsiasi vincolo tecnico o urbanistico rilevabile deve essere considerato solo ai fini della valutazione economica e della stima del bene, senza precluderne la vendita.

BENE N° 2 - PERT.665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 665.

Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 665, avente qualità catastale "uliveto", con superficie catastale di circa 1.073 m². Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 5,82 e di reddito agrario pari a € 3,88, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale né della titolarità della particella.

Il lotto presenta forma regolare ed è intercluso, comprendendo al suo interno la particella Fg. 10, Part. 607, che risulta completamente circondata dalla 665. La particella 665, a sua volta, è contigua e circondata dalle particelle Fg. 10, Part. 649, 664,652 e 630, tutte della stessa proprietà, configurandosi come elemento di continuità e pertinenza dell'insieme immobiliare.

Nella parte lato est, il terreno costituisce una striscia utilizzata come strada di accesso alla particella 607, realizzata in terra battuta a seguito del transito dei mezzi, garantendo piena fruibilità e collegamento con l'area circostante. All'interno del lotto, il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole, confermando la funzione accessoria e residuale rispetto alla particella 607.

La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², destinato verosimilmente a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola o edificatoria, e il suo valore economico è strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale.

In sintesi, la particella Fg. 10, Part. 665, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume esclusivamente funzione di pertinenza e di servizio per la particella 607, comprendendo la corte e la strada di accesso lato est, ed è completamente inserita nel contesto delle altre particelle di proprietà, con piena disponibilità della proprietà e senza rilevanza autonoma dal punto di vista produttivo o edificatorio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg. 10 Part. 630.

Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 630, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie

catastale pari a mq 105.

Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,60 e di reddito agrario pari a € 0,54, come da risultanze catastali vigenti.

Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno, inserita in contesto prevalentemente rurale. La particella confina ed è contigua ad altre particelle sulle quali è presente un vaso artificiale, della superficie complessiva di circa mq 10.000, destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonoma utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria.

In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 – PART.652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 652.

Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 652, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 80.

Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,56 e di reddito agrario pari a € 0,41, come da risultanze catastali vigenti.

Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e configurandosi come un bordo di terreno posto tra le particelle Fg. 10, Part. 665 (stessa proprietà) e Fg. 10, Part. 774 (altra ditta), inserito in contesto prevalentemente rurale. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un vaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonoma utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria.

In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.

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.

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

BENE N° 1 – PART. 607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

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

BENE N° 2 – PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 3 – PART. 630 TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 4 – PART. 652 TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

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 separazione legale dei beni.

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 2 – PART.665 -TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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 separazione legale dei beni.

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 3 – PART. 630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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 separazione legale dei beni.

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Tutti risultano attualmente residenti in Via Alcide De Gasperi n. 10.

BENE N° 4 – PART. 652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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 separazione legale dei beni.

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il 9 in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO ****
Omissis **** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO **** Omissis
**** nato il in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO

**** Omissis **** nato il in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE Tutti

risultano attualmente residenti in Via Alcide De Gasperi n. 10.

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

La particella Fg. 10, Part. 607 confina a nord con la Fg. 10, Part. 629, a est con la Fg. 10, Part. 665, a sud con la Fg. 10, Part. 620 e a ovest con altre particelle di proprietà della medesima ditta, costituendo parte integrante del compendio immobiliare oggetto di procedura e garantendo continuità funzionale tra le aree circostanti, salvo più aggiornati confini.

BENE N° 2 – PART. 665 -TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 665, confina con le particelle n. 607, 630 e n. 652 della stessa ditta.

BENE N° 3 – PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 630, confina con le particelle n. 607 e n. 665 della stessa ditta, nonché con la particella n. 629, terreno agricolo di proprietà del Sig. ****OMISSIS****

BENE N° 4 – PART.652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 652, confina con le particelle n. 649 e n. 665 della stessa ditta, nonché con la particella n. 774, terreno agricolo di proprietà del Sig. ****OMISSIS****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	111,52 mq	1	111,52 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato di nuova costruzione, sviluppato su unico livello, con superficie lorda complessiva di 111,52 mq. L'immobile è censito catastalmente al Fg. 10, Part. 607, categoria A/4, classe 1, 4 vani, superficie 90 mq, rendita € 105,36, dati riferiti al precedente fabbricato demolito. La nuova costruzione, realizzata nell'ambito degli interventi post-sisma 2009, presenta dimensioni e consistenza maggiori rispetto all'unità precedentemente censita; pertanto, la rendita catastale attuale non è rappresentativa della nuova abitazione e sarà necessario un aggiornamento DOCFA per allineare la consistenza reale alle risultanze catastali.

La costruzione insiste su una corte esterna residua di circa 358,48 mq, risultante dalla sottrazione della superficie occupata dal nuovo fabbricato (111,52 mq) alla superficie totale dell'ente urbano (470 mq). La corte

esterna mantiene la funzione di pertinenza dell'immobile, garantendo spazi esterni di servizio, accesso e fruibilità complessiva, e rappresenta parte integrante del valore economico del bene.

In sintesi, l'immobile oggetto di stima risulta coerente con la ricostruzione post-sisma, presenta consistenza maggiore rispetto al precedente fabbricato censito e possiede una corte esterna residua funzionale, elementi che dovranno essere considerati ai fini della valutazione economica e della stima per procedura esecutiva.

BENE N° 2 – PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1073,00 mq	1073,00 mq	1	1073,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1073,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1073,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è inserito in area destinata alla realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, ed in particolare ad una stazione per la pesca sportiva. Data la particolare conformazione orografica dei luoghi e delle caratteristiche naturalistiche e di pregio ambientale, in tale zona è ammessa una minima realizzazione di manufatti edilizi strettamente connessi con la necessaria dotazione per una corretta fruibilità sportiva e turistica dei luoghi. Vedi N.T.A del P.R.E, Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Catignano Art. 48.

BENE N° 3 – PART. 630 TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	105,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede estimativa, considerata la modesta estensione della particella, pari a mq 105, nonché la limitata autonomia funzionale ed economica del bene, il terreno viene valutato mediante applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,30 (30%) rispetto al valore unitario ordinario dei terreni agricoli della zona, in quanto assimilabile ad area accessoria/pertinenziale e caratterizzato da ridotta commerciabilità autonoma.

BENE N° 4 – PART. 652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede estimativa, considerata la modesta estensione della particella, pari a mq 80, nonché la limitata autonomia funzionale ed economica del bene, il terreno viene valutato mediante applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,30 (30%) rispetto al valore unitario ordinario dei terreni agricoli della zona, in quanto assimilabile ad area accessoria/pertinenziale e caratterizzato da ridotta commerciabilità autonoma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1994 al 02/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 03/08/1998 al 16/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 607 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 10 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 1,08
Dal 16/04/1999 al 16/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 607 Categoria EU Superficie catastale 04 40 mq
Dal 16/04/1999 al 16/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 607 Categoria EU Superficie catastale 02 10 mq
Dal 16/04/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 607 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 90 mq Rendita € 105,36 Piano T

		Graffato SI
--	--	-------------

Dalla verifica degli atti e dalla consultazione catastale risulta che i titolari catastali del fabbricato Fg. 10, Part. 607 corrispondono effettivamente ai soggetti proprietari reali; si segnala tuttavia che la consistenza e la superficie dell'immobile risultano differenti rispetto a quanto indicato nella visura catastale, in quanto è stato demolito il precedente fabbricato e realizzato un nuovo immobile di maggiore superficie.

BENE N° 2 - PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1967 al 21/08/1967	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 21/08/1967 al 07/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 07/01/1980 al 06/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 06/02/1985 al 12/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 12/08/1994 al 03/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 03/08/1998 al 16/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 16/04/1999 al 26/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 606 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 77,12 Reddito agrario € 70,11
Dal 26/02/2002 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 607

		Qualità A Seminativo Arborato; B Vigneto; C vigneto; Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 25 50 - 09 00 - 1 25 Reddito dominicale € 71,30 Reddito agrario € 64,82
Dal 15/11/2005 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 665 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 10 73 Reddito dominicale € 5,82 Reddito agrario € 3,88

Riferimento: Catasto Terreni - Fg. 10, Part. 665

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 665, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e pertanto suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova della titolarità né della situazione giuridica reale del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 3 - PART. 630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1989 al 09/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 00 25 Reddito dominicale € 56,95 Reddito agrario € 51,77
Dal 09/02/1997 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 00 25 Reddito dominicale € 56,95 Reddito agrario € 51,77
Dal 16/06/2000 al 26/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 64 70 Reddito dominicale € 36,76 Reddito agrario € 33,41

Dal 26/02/2002 al 04/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 630 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 05 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,54
Dal 04/04/2003 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 630 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 05 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,54

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni – Foglio 10, Particella 630, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, registrati nel tempo.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova della titolarità né della situazione giuridica reale del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente.

BENE N° 4 – PART. 652 – TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1992 al 02/07/1997	****OMISSIS**** Carmelino;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 493 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 60 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 5,47
Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	****OMISSIS**** Tiziana; **** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 493 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 60 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 5,47
Dal 03/10/1998 al 04/04/2005	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 493 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 60 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 5,47
Dal 04/04/2005 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 652 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 80

		Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,41
--	--	---

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni - Foglio 10, Particella 652, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, registrati nel tempo.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova della titolarità né della situazione giuridica reale del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	607			A2	1	5 vani	111,52 mq		T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	607				Seminativo arborato	2	3 58 mq			si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica degli atti e dalla consultazione catastale risulta che i titolari catastali corrispondono ai reali proprietari; tuttavia, si riscontra una non corrispondenza tra la consistenza catastale e lo stato di fatto del fabbricato e della corte esterna. L'unità immobiliare, censita al Fg. 10, Part. 607, categoria A/4, classe 1, superficie 90 mq e rendita € 105,36, è stata demolita e sostituita da un nuovo fabbricato con superficie complessiva di 111,52 mq, maggiore rispetto a quella indicata in visura. Analogamente, la corte esterna, precedentemente pari a 470 mq, risulta oggi di 358,48 mq, in seguito all'occupazione della nuova costruzione.

Per l'aggiornamento catastale del fabbricato e della corte è necessario l'intervento di un tecnico abilitato, il quale provvederà all'aggiornamento delle metrature e delle rendite mediante la predisposizione delle pratiche DOCFA e PREGEO. La procedura comporta costi fissi pari a € 44,00 per la pratica PREGEO e per il rilievo necessario al posizionamento del fabbricato e alla rimisurazione della corte esclusiva (area urbana), a cui si aggiungono € 70,00 per i diritti di presentazione dell'atto e ulteriori € 70,00 per la pratica DOCFA relativa alla variazione catastale. Le spese tecniche complessive per il rilievo topografico strumentale ammontano a € 2.500,00, cui si sommano € 300,00 per la presentazione della variazione DOCFA.

BENE N° 2 – PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	665				Oliveto	U	10 73 mq	5,82 €	3,88 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento alla richiesta di verifica della corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e quella effettivamente esistente, si precisa che dalla visura catastale la particella Fg. 10, Part. 665 risulta censita con qualità colturale "uliveto".

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo, né coltivazioni riconducibili alla qualità colturale catastalmente indicata. Il terreno costituisce invece una strada e una corte di accesso al fabbricato sito sulla particella Fg. 10, Part. 607.

Pertanto, ai fini della stima del terreno, si è tenuto conto della funzione reale della particella come area di accesso e corte, indipendentemente dalla classificazione catastale, considerato che le risultanze catastali hanno valore esclusivamente fiscale.

L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 3 – PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	630				Seminativo arborato	2	1 05 mq	0,6 €	0,54 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è accertato che la coltura presente sul terreno non corrisponde a quella indicata nella visura catastale; pertanto, non sussiste corrispondenza catastale.
L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 4 - PART.652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	630				Seminativo arborato	2	1 05 mq	0,6 €	0,54 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è accertato che la coltura presente sul terreno non corrisponde a quella indicata nella visura catastale; pertanto, non sussiste corrispondenza catastale.
L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Precisazioni sintetiche sul bene:

Fabbricato residenziale di nuova costruzione, su un unico livello, a Catignano (PE), Contrada Paludi n. 36, realizzato nell'ambito della ricostruzione post-sisma 2009.

Struttura in cemento armato, tamponature in laterizio, copertura a due falde; superficie coperta 111,52 m².

Distribuzione interna: ingresso-soggiorno, 4 camere da letto, 1 bagno, disimpegno; locali principali adeguatamente illuminati e aerati.

Corte pertinenziale: superficie totale 470 m², di cui 358,48 m² scoperti.

Catasto attuale: categoria A/4, classe 1, 4 vani, 90 m², rendita € 105,36; non conforme allo stato reale.

Necessaria pratica DOCFA per aggiornamento catastale (categoria, consistenza, superficie e planimetria) e pratica PREGEO per il posizionamento e rilievo topografico, procedura tecnico-formale senza impatto sulla legittimità urbanistica.

BENE N° 2 - PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 665, situata nel Comune di Catignano e identificata con il codice catastale C 354, ha una superficie di circa 1.073 are, con rendita domenicale pari a 5,82 € e rendita agraria pari a 3,88 €. Dalla visura catastale risulta censita con qualità colturale "uliveto", secondo la cronistoria catastale derivante da precedenti volture e aggiornamenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale né della titolarità della particella. A seguito di sopralluogo diretto è stato accertato che sulla particella non sono presenti piante di ulivo né altre coltivazioni agricole, mentre il

terreno costituisce in realtà una strada e una corte di accesso al fabbricato situato sulla particella Fg. 10, Part. 607. La funzione effettiva della particella è quindi quella di area di servizio e pertinenza del fabbricato, garantendo accesso e fruibilità, piuttosto che destinazione agricola o produttiva. Le eventuali difformità tra quanto indicato in Catasto e lo stato reale potranno essere oggetto di successivo aggiornamento catastale secondo le procedure vigenti.

BENE N° 3 – PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 630, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano, ha una superficie complessiva pari a mq 105.

Il lotto presenta una forma irregolare e fortemente allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno, caratteristica che ne limita significativamente la funzionalità e l'autonoma utilizzabilità, sia sotto il profilo agricolo sia sotto il profilo economico-produttivo.

Sotto l'aspetto catastale, alla particella risultano attribuite una rendita dominicale pari a € 0,60 e una rendita agraria pari a € 0,54, valori coerenti con la ridotta estensione e con le caratteristiche morfologiche del fondo.

In considerazione della modesta superficie, della conformazione irregolare e della limitata attitudine produttiva, il terreno assume prevalentemente una valenza accessoria o residuale, risultando privo di apprezzabile autonomia economica e incidendo in misura marginale sul valore complessivo dei beni oggetto di stima.

BENE N° 4 – PART. 652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 630, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano, ha una superficie complessiva pari a mq 80.

Il lotto presenta una forma irregolare e fortemente allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno, caratteristica che ne limita significativamente la funzionalità e l'autonoma utilizzabilità, sia sotto il profilo agricolo sia sotto il profilo economico-produttivo.

Sotto l'aspetto catastale, alla particella risultano attribuite una rendita dominicale pari a € 0,56 e una rendita agraria pari a € 0,41, valori coerenti con la ridotta estensione e con le caratteristiche morfologiche del fondo.

In considerazione della modesta superficie, della conformazione irregolare e della limitata attitudine produttiva, il terreno assume prevalentemente una valenza accessoria o residuale, risultando privo di apprezzabile autonomia economica e incidendo in misura marginale sul valore complessivo dei beni oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Stato conservativo del fabbricato:

- Nuovo, in ottimo stato, senza segni di degrado o necessità di interventi manutentivi.
- Struttura portante e tamponature integre, finiture interne ed esterne completate secondo progetto.
- Impianti e serramenti conformi alla normativa vigente e perfettamente funzionanti.
- L'immobile risulta abitabile e pronto all'uso.

È stata rilasciata l'agibilità strutturale, necessaria ai fini della conclusione del procedimento di ricostruzione

post-sisma 2009, a conferma della conformità dell'edificio alle prescrizioni tecniche e normative.

BENE N° 2 - PART.665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 665, situata nel Comune di Catignano e identificata con il codice catastale C 354, presenta uno stato conservativo generalmente buono, coerente con la sua destinazione d'uso effettiva di strada e corte di accesso al fabbricato sito sulla particella Fg. 10, Part. 607. Il terreno si presenta libero da vegetazione spontanea ingombrante, privo di piante di ulivo o altre colture, e con una superficie regolare che ne consente l'utilizzo agevole come area di passaggio e di servizio. Non si riscontrano segni di degrado, erosione significativa o occupazioni abusive, e i confini risultano chiaramente delimitati. La superficie complessiva di circa 1.073 are appare ben mantenuta e funzionale allo scopo di accesso al fabbricato, garantendo piena fruibilità e sicurezza nell'utilizzo. Eventuali interventi manutentivi necessari risultano di ordinaria gestione, senza necessità di opere straordinarie o di ripristino strutturale.

BENE N° 3 - PART.630 TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 630, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano con codice catastale C 354, ha una superficie complessiva pari a circa 105 m². Il lotto presenta una forma irregolare e fortemente allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno a confine con la particella Fg. 10, Part. 607, caratteristica che ne limita significativamente la funzionalità e l'autonoma utilizzabilità, sia sotto il profilo agricolo sia sotto quello economico-produttivo.

Sotto l'aspetto catastale, alla particella risultano attribuite una rendita dominicale pari a € 0,60 e una rendita agraria pari a € 0,54, valori coerenti con la ridotta estensione e con le caratteristiche morfologiche del fondo. In considerazione della modesta superficie, della conformazione irregolare e della limitata attitudine produttiva, il terreno assume prevalentemente una valenza accessoria o residuale, risultando privo di apprezzabile autonomia economica e incidendo in misura marginale sul valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lo stato conservativo della particella è generalmente buono, coerente con la sua funzione di terreno annesso alla corte della particella Fg. 10, Part. 607. Il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, ma la superficie resta regolare e consente un utilizzo agevole come area accessoria alla corte del fabbricato. Non si riscontrano segni di degrado significativo, erosione o occupazioni abusive, e i confini risultano chiaramente delimitati. Eventuali interventi manutentivi necessari rientrano nella normale gestione ordinaria, senza necessità di opere straordinarie o di ripristino strutturale.

BENE N° 4 -PART. 652 TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 652, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano con codice catastale C 354, ha una superficie complessiva pari a circa 80 m². Il lotto presenta una forma irregolare e fortemente allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno posta a confine con la particella Fg. 10, Part. 665, lungo la quale si sviluppa una strada di terra battuta. La particella 652 costituisce pertanto un bordo laterale della sede stradale insistente sulla 665, contribuendo alla definizione e delimitazione del tracciato di accesso.

Sotto l'aspetto catastale, alla particella risultano attribuite una rendita dominicale pari a € 0,56 e una rendita agraria pari a € 0,41, valori coerenti con la ridotta estensione e con le caratteristiche morfologiche del fondo. In considerazione della modesta superficie, della conformazione irregolare e della limitata attitudine produttiva, il terreno assume una valenza esclusivamente accessoria o residuale, risultando privo di apprezzabile autonomia economica e incidendo in misura marginale sul valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lo stato conservativo della particella è generalmente buono; il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, senza evidenze di degrado significativo, fenomeni erosivi o occupazioni abusive. I confini risultano chiaramente individuabili e la funzione del fondo è coerente con quella di area marginale di pertinenza viaria, a servizio della strada di terra battuta sviluppata sulla particella 665. Eventuali interventi manutentivi necessari rientrano nella normale gestione ordinaria, senza necessità di opere straordinarie o di ripristino strutturale.

BENE N° 2 – PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 665, di proprietà esclusiva dell'esecutato **** Omissis ****, ha assunto nel tempo la funzione effettiva di strada e corte di accesso al fabbricato sito sulla particella Fg. 10, Part. 607. Pur risultando catastalmente classificata come uliveto, il terreno non presenta coltivazioni e la sua destinazione reale è quella di garantire la fruibilità e l'accesso al fabbricato, assumendo quindi la funzione di area di servizio.

In questo contesto, sebbene la particella possa assolvere a una funzione tipica delle parti comuni, come strade o corti di passaggio, nel presente caso non si configura come parte comune in senso giuridico, in quanto la proprietà è esclusiva dell'esecutato. La fruizione della strada e della corte è pertanto riservata al fabbricato di riferimento, e l'area non è condivisa con altri soggetti o proprietà. La particella mantiene quindi la sua natura di pertinenza privata, finalizzata al servizio e alla funzionalità del fabbricato cui è annessa.

Si evidenzia che eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale del terreno non incidono sul diritto di proprietà né sulla funzione effettiva della particella, che rimane destinata esclusivamente a strada e corte di accesso.

BENE N° 3 – PART. 630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 630, pur essendo catastalmente autonoma, risulta strettamente annessa alla corte della particella Fg. 10, Part. 607, alla quale funge da area accessoria. La modesta superficie, la forma allungata e la limitata autonomia funzionale rendono il terreno inadatto a un uso indipendente, conferendo invece una funzione di supporto alla corte e al fabbricato principale.

In tale contesto, il terreno può essere considerato di fatto una parte comune o accessoria, con utilizzo strettamente collegato alla gestione ordinaria della particella 607. La manutenzione e la fruibilità della particella 630 rientrano pertanto nelle operazioni ordinarie di gestione della corte principale, pur senza una formalizzazione catastale di parte comune.

BENE N° 4 – PART. 652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 652, pur essendo catastalmente autonoma, risulta strettamente connessa e funzionalmente annessa alla particella Fg. 10, Part. 665, lungo la quale si sviluppa una strada di terra battuta. La modesta superficie, la forma allungata e la limitata autonomia funzionale rendono il terreno inadatto a un uso indipendente, conferendogli invece una funzione accessoria di bordo e delimitazione della sede stradale insistente sulla particella 665.

In tale contesto, la particella 652 può essere considerata di fatto una area accessoria alla particella 665, con utilizzo strettamente collegato alla gestione ordinaria della viabilità interna. La manutenzione e la fruibilità della particella 652 rientrano pertanto nelle operazioni ordinarie di gestione della strada di terra battuta sviluppata sulla particella 665, pur in assenza di una specifica formalizzazione catastale come parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – PART. 607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Servitù, censo e usi civici: non risultano iscritti sul bene.

Livello catastale: non rilevante ai fini della presente stima.

Nota del CTU:

Al fine di facilitare la vendita, le particelle 607, 630, 652 e 665 sono state raggruppate nel Lotto 1.

Tali particelle si trovano ad una quota più elevata rispetto all'invaso di acqua naturale facente parte della procedura esecutiva.

La particella 665, priva della coltura originaria di uliveto, presenta un tracciato utilizzato per l'accesso al fabbricato.

È stato costituito anche un Lotto 4, comprendente particelle 471, 472 e 668, le quali hanno perso la loro coltura originaria ma svolgono funzione di strada, collegando tutte le particelle al Lotto 1 e alla SS602.

In questo contesto, il CTU suggerisce di ipotizzare servitù di passaggio per garantire la funzionalità dell'accesso, pur non essendo formalmente iscritte.

BENE N° 2 - PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Fg. 10, Part. 665, di proprietà esclusiva dell'esecutato **** Omissis ****, non risultano annotazioni catastali o titoli giuridici che facciano emergere servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo. La particella, pur originariamente classificata come uliveto, ha assunto nella realtà la funzione di strada e corte di accesso al fabbricato sito sulla particella Fg. 10, Part. 607, con piena disponibilità da parte della proprietaria.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio a favore di terzi; la particella è utilizzata esclusivamente dalla proprietaria per l'accesso al fabbricato di pertinenza.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà è libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pienamente disponibile alla proprietaria.

In sintesi, la particella non è gravata da vincoli giuridici o obblighi di terzi, mantenendo la sua natura di pertinenza privata destinata a strada e corte di accesso al fabbricato, con piena disponibilità e godimento da parte della proprietaria. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati per allineare la classificazione fiscale allo stato reale del terreno.

BENE N° 3 - PAR. 630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 630, di circa 105 m², si configura come una stretta fascia di terreno a confine con la particella Fg. 10, Part. 607, alla quale è funzionalmente annessa come area accessoria alla corte. La sua forma allungata e limitata ne riduce l'autonoma utilizzabilità, conferendo al terreno una valenza prevalentemente residuale.

La particella, pur essendo annessa funzionalmente alla corte della particella Fg. 10, Part. 607, non risulta gravata da servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici. Non vi sono diritti di passaggio o altri vincoli a favore di terzi, né obblighi di natura censuaria o collettiva. L'area è pienamente disponibile alla proprietaria per l'uso come spazio accessorio alla corte del fabbricato principale.

In sintesi, la particella 630 mantiene piena disponibilità privata e funzionalità come area accessoria alla particella 607, senza alcun vincolo giuridico o onere gravante, e con possibilità di aggiornamento catastale per allineare la classificazione fiscale allo stato reale del terreno.

Con riferimento alla particella Fg. 10, Part. 652, di proprietà esclusiva, non risultano, sulla base delle visure catastali e degli accertamenti effettuati, servitù attive o passive, diritti di passaggio, né altri vincoli reali a favore di terzi. L'utilizzo del terreno risulta strettamente collegato alla particella Fg. 10, Part. 665, lungo la quale si sviluppa la strada di terra battuta, senza che ciò configuri la costituzione di servitù formalmente riconosciute o trascritte.

Parimenti, non risultano censi o canoni enfiteutici gravanti sul fondo, né diritti di livello o rapporti di natura analoga.

Dalle verifiche eseguite non emergono attribuzioni di usi civici, né diritti collettivi o pubblici che limitino la piena disponibilità del bene. La particella risulta pertanto libera da vincoli giuridici o oneri reali, con piena disponibilità e godimento da parte della proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Fondazioni: travi rovesce in cemento armato, strutturalmente integre.

Esposizione: est.

Altezza interna utile: 3,30 m.

Strutture verticali: tamponature perimetrali in laterizio, intonacate e verniciate di bianco.

Solai: solaio piano in laterocemento a travetti e pignatte, integro.

Copertura: a due falde, con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in coppi.

Manto di copertura: coppi tradizionali, impermeabile e completo.

Pareti esterne ed interne: esterne e interne intonacate e tinteggiate, interne in muratura di laterizio.

Pavimentazione interna: pavimento in gres, bagno rifinito con piastrelle e sanitari in porcellana.

Infissi esterni ed interni: infissi in PVC con doppi vetri; porte interne in legno tamburato; portoncini blindati (n. 2).

Volte: non presenti; travi a vista non necessarie essendo solaio piano.

Scale: non presenti (fabbricato su unico livello).

Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni in alluminio, caldaia per acqua calda e riscaldamento, predisposizione canna fumaria per camino, allaccio alla rete fognaria.

Terreno esclusivo: corte esterna di 358 m² a servizio dell'abitazione.

Posto auto: non specificato; area libera nella corte esterna.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti (immobile indipendente).

Altro: predisposizione per camino con canna fumaria; fabbricato pronto all'uso e in ottimo stato conservativo.

BENE N° 2 - PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Part. 665, di proprietà esclusiva dell'esecutato **** Omissis ****, pur essendo censita catastalmente come uliveto, presenta nella realtà lo stato di strada e corte di accesso al fabbricato situato sulla particella Fg. 10, Part. 607. Il terreno, libero da coltivazioni e vegetazione arborea, si presenta regolare, compatto e percorribile da mezzi, mantenendo la piena funzionalità come area di transito e pertinenza del fabbricato. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella ricade nella Zona B2 - Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, con la previsione di attuazioni urbanistiche dirette in coerenza con i parametri di piano e parte nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato.

Secondo il P.R.E., in tale sottozona gli interventi edilizi devono rispettare un indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 2 mc/mq, un indice di copertura (Ic) del 35%, un'altezza massima consentita di 10,50 m e un numero massimo di piani fuori terra pari a 3. I fabbricati devono rispettare distacchi minimi di 5 m dai confini, 5 m dal ciglio stradale o allineamento prevalente, e distacchi minimi tra fabbricati di 10 m, salvo particolari situazioni di aderenza. La sottozona consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio. Per esigenze strategiche o iniziative private è ammesso l'impiego di strumenti urbanistici come il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) o il Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), in conformità alla normativa regionale vigente.

Si evidenzia, tuttavia, che nonostante la classificazione urbanistica e le possibilità edificatorie teoriche, la particella Fg. 10, Part. 665 svolge attualmente la funzione esclusiva di strada e corte di accesso al fabbricato, essendo una superficie non asfaltata di terra battuta, utilizzata per il transito dei mezzi e per la pertinenza funzionale al fabbricato. L'uso reale del terreno, in questo contesto, prevale sulla classificazione catastale e urbanistica, evidenziando chiaramente la destinazione effettiva della particella come area di servizio e accesso privata, di proprietà esclusiva dell'esecutato, senza gravami, servitù, censi o usi civici, mantenendo piena disponibilità e fruibilità per il fabbricato cui è pertinenziale.

BENE N° 3 - PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella Fg. 10, Part. 630, ricade nella Zona B2 - Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, con previsione di interventi urbanistici in coerenza con i parametri di piano.

Secondo il P.R.E., nella sottozona B2 gli interventi edilizi devono rispettare:

- un indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 2 mc/m²;
- un indice di copertura (Ic) del 35%;
- un'altezza massima di 10,50 m e un numero massimo di 3 piani fuori terra;
- distacchi minimi di 5 m dai confini e dal ciglio stradale o allineamento prevalente;
- distacchi minimi tra fabbricati di 10 m, salvo particolari situazioni di aderenza.

La sottozona consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché cambio di destinazione d'uso a fini residenziali in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio. Sono inoltre ammessi strumenti urbanistici come il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) o il Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), in conformità alla normativa regionale vigente.

Limitazioni pratiche per la particella 630

Nonostante la ricaduta formale nella zona B2, le caratteristiche della particella Fg. 10, Part. 630 - stretta, allungata e di modesta superficie (circa 105 m²) - ne rendono praticamente incompatibile qualsiasi intervento edilizio nel rispetto dei parametri previsti dal P.R.E., quali distacchi minimi, indici di fabbricabilità e copertura, e numero di piani. Il terreno mantiene pertanto una funzione residuale e accessoria alla corte della particella Fg. 10, Part. 607.

Vincoli normativi

Ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267, la particella ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Dal punto di vista sismico, il terreno è classificato come sismico 2, categoria di rischio sismico 2, con le conseguenti prescrizioni in caso di interventi strutturali.

Inoltre, per eventuali interventi è necessario rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi, approvato con deliberazioni regionali n. 94/5 e 94/7 del 29/01/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

In sintesi, la particella 630, pur ricadendo formalmente in zona B2, presenta dimensioni e caratteristiche tali da

rendere impossibile l'edificazione secondo i parametri urbanistici vigenti, mantenendo la sua destinazione di terreno accessorio alla corte della 607. Qualsiasi intervento edilizio dovrà comunque verificare i vincoli idrogeologici, sismici e le prescrizioni del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni, garantendo la piena conformità normativa.

BENE N° 4 – PART.652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella Fg. 10, Part. 652 ricade nella Zona B2 – Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, con previsione di interventi urbanistici in coerenza con i parametri di piano.

Secondo il P.R.E., nella sottozona B2 gli interventi edilizi devono rispettare:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 2 mc/m^2 ;
- indice di copertura (Ic) pari al 35%;
- altezza massima consentita pari a 10,50 m e numero massimo di 3 piani fuori terra;
- distacchi minimi di 5 m dai confini e 5 m dal ciglio stradale o dall'allineamento prevalente;
- distacchi minimi tra fabbricati pari a 10 m, salvo particolari situazioni di aderenza.

La sottozona consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio. Sono inoltre ammessi strumenti urbanistici attuativi quali il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) e il Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), nel rispetto della normativa regionale vigente.

Limitazioni pratiche per la particella 652:

Nonostante la ricaduta formale nella zona B2, le caratteristiche dimensionali e morfologiche della particella Fg. 10, Part. 652 – modesta superficie (circa 80 m^2), forma irregolare e fortemente allungata – rendono di fatto incompatibile qualsiasi intervento edilizio autonomo nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal P.R.E., quali distacchi minimi, indici di fabbricabilità e copertura. Il terreno mantiene pertanto una funzione residuale e accessoria, connessa alla viabilità interna sviluppata sulla particella Fg. 10, Part. 665.

Vincoli normativi

Ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267, la particella ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Dal punto di vista sismico, il terreno è classificato in zona sismica 2, con le conseguenti prescrizioni da osservare in caso di interventi strutturali.

Inoltre, per eventuali interventi, dovranno essere verificate e rispettate le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi, approvato con deliberazioni regionali n. 94/5 e 94/7 del 29/01/2008 e successive modificazioni e integrazioni. In conclusione, la particella Fg. 10, Part. 652, pur ricadendo formalmente in zona B2, presenta dimensioni e caratteristiche tali da escludere la possibilità di edificazione secondo i parametri urbanistici vigenti, mantenendo una destinazione di terreno accessorio e marginale rispetto alla particella Fg. 10, Part. 665. Qualsiasi ipotesi di intervento dovrà comunque tener conto dei vincoli idrogeologici, sismici e delle prescrizioni del Piano Stralcio, garantendo la piena conformità alla normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il fabbricato oggetto di stima è stato ultimato e risulta ancora non abitato. La proprietà è della Sig.ra **** Omissis ****, che attualmente risiede in un'abitazione fornita dal Comune di Catignano a seguito degli interventi di ricostruzione post-sisma aprile 2009, di cui la stessa è stata beneficiaria del contributo.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis ****, e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. **** Omissis ****,;

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis ****, e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. **** Omissis ****,;

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022



Stato della causa in corso per il rilascio



Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. **** Omissis ****:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1992 al 02/07/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/05/1992		4354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia Passaggio per causa morte			
Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	07/05/1999		3242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di PESCARA	29/12/1997	24	529
Dal 03/08/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFIERI Giovanni	03/08/1998	128630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/08/1998	8432	6004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	03/08/1998		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 – PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1992 al 02/07/1997	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFIERI Giovanni	14/04/1992	118972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/05/1992	4354	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	08/05/1992	2325	1/1992
Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/05/1999	3242	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	29/12/1997	24	529
Dal 03/08/1998 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	03/08/1998	128630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/08/1998	8432	6004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** Michele nato a Catignano (PE) il 22.05.1934

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 è relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio

Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria
Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 3 - PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1989 al 09/02/1997	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	07/08/1989	112419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/09/1989		6476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	21/08/1989	3297	11/1989
Dal 09/02/1997 al 16/06/2000	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	06/06/2000	95477	90260.0/2000
Dal 16/06/2000 al 04/04/2003	**** Omissis ****	Atto di DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	16/06/2000	130319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/07/2000		5541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	30/06/2000	1831	123133.1/2000
Dal 04/04/2003 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	04/04/2003	132731	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	11/04/2003		4029
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	14/04/2003		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** e nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 è relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 4 - PART. 652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1992 al 02/07/1997	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	06/10/1992	120052	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	26/10/1992		8160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	12/01/1993		4431.1/1992
Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	07/05/1999		3242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1998 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	03/08/1998	128630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/08/1998	8433	6005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1) Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2) Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

- 3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)
- 4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10
- 5)La data indicata in 16.12.2025 è relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata alla CTU
- 6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.
- 7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.
- 8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.
- 9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT
- 10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.
- 11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.
- 12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT
- 13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.
- 14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 -PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/09/2008

Reg. gen. 15789 - Reg. part. 3358

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 8,985 %

Rogante: BULFIERI GIOVANNI

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 139198

N° raccolta: 34097

Note: Il Sig. **** Omissis **** Nato a Pescara il [REDACTED] C.F. **** Omissis **** RISULTA : DEBITORE NON DATORI DI IPOTECA Ipoteca Volontaria n. 3358 del 26.09.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** per la piena

proprietà e **** Omissis **** nato a Pescara il [REDACTED] - debitore non datore di ipoteca. Durata anni 30. Tale formalità grava su NCEU Fg. 10 particella 607 e NCT Fg. 10 particelle 665 - 630.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 2 -PART. 665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/09/2008

Reg. gen. 15789 - Reg. part. 3358

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 8,985 %

Rogante: BULFIERI GIOVANNI

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 139198

N° raccolta: 34097

Note: Il Sig. **** OMISSIS **** Nato a Pescara il 25/11/1967 C.F. [REDACTED] RISULTA :
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA Ipoteca Volontaria n. 3358 del 26.09.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** per la piena proprietà e **** Omissis **** nato a Pescara il [REDACTED] - debitore non datore di ipoteca. Durata anni 30. Tale formalità grava su NCEU Fg. 10 particella 607 e NCT Fg. 10 particelle 665 - 630.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 3 - PART. 630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/09/2008

Reg. gen. 15789 - Reg. part. 3358

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 8,985 %

Rogante: BULFIERI GIOVANNI

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 139198

N° raccolta: 34097

Note: Il Sig. **** OMISSIS **** Nato a Pescara il [REDACTED] C.F. [REDACTED] RISULTA :
DEBITORE NON DATORI DI IPOTECA Ipoteca Volontaria n. 3358 del 26.09.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** per la piena proprietà e **** Omissis **** nato a Pescara il 25.11.1967 - debitore non datore di ipoteca. Durata anni 30. Tale formalità grava su NCEU Fg. 10 particella 607 e NCT Fg. 10 particelle 665 - 630.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello

F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 4 – PART.652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Zona B2 – Completamento della struttura urbana Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Parametri principali:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m²
- Indice di copertura massimo: 35%
- Altezza massima: 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: 3
- Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle NTA del P.R.E.

Interventi ammessi: edifici di limitata consistenza, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche.

Parametri principali:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq
- Indice di copertura massimo: 3%
- Altezza massima: 3,50 m
- Ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie

Vincoli generali

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

BENE N° 2 – PART.665 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 665, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato e parte nella ZONA per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato.

La particella 665, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

BENE N° 3 – PART.630 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 630, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato

La particella 630, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

BENE N° 4 – PART.652 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015

Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 652, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato

La particella 652, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – PART.607 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

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

Titoli autorizzativi e iter amministrativo

- Ordinanza di sgombero / inagibilità edifici:
- Ordinanza n. 52 del 27/04/2009, a seguito del sisma del 6 aprile 2009.

Permesso di costruire e varianti:

- Permesso di Costruire n. 5 del 28/09/2017.
- Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 5 del 28/09/2017: variazione della distribuzione interna del fabbricato.

Depositi e denunce lavori:

- Deposito Genio Civile: pratica n. 929/2014.

-Denuncia inizio lavori Genio Civile : prot. U-2015-2210375 del 12/01/2015.

-Denuncia inizio lavori Comune di Catignano : prot. 4335 del 30/10/2017.

Concessione di contributo post-sisma:

- Concessione a contributo a titolo definitivo O.P.C.M. n. 3790 del 9/7/2009 – Legge 24/06/2009 n.77, tipologia E.

-Decreto del Sindaco n. 1 del 28/09/2017 a favore della Sig.ra **** Omissis ****.

Totale contributo concesso: € 83.640,00.

Totale contributo già erogato: € 51.882,07

SAL 1: € 32.737,58

SAL 2: € 25.554,56

SAL finale: importo complessivo lordo € 20.139,15

Il contributo del SAL Finale è stato autorizzato dall'Ufficio Territoriale per la Ricostruzione A05 – Comuni Fuori Cratere ed è stato trasmesso al Comune di Catignano, che provvederà alla successiva erogazione del pagamento

Professionisti e impresa esecutrice:

-Progettista architettonico: Agronomo Franco D'Aloisio

-Progettista strutture: Ing. Marcello Giampaolo

-Collaudatore: Ing. Domenico Parente

Impresa esecutrice: CO.GE.TA. Società Cooperativa, Civitaquana (PE).

Autorizzazioni aggiuntive:

-Allaccio alla fognatura pubblica: prot. n. 459 del 08/01/2008, rilasciata dall'ACA Pescara.

-Autorizzazione forestale per movimenti terra in zona vincolata idrogeologicamente ai sensi dell'art. 30 L.R. 3/2014, prot. 48650 del 24/02/2015, rilasciata dal Servizio Forestale e Demanio Civico e Armentizio della Regione Abruzzo.

Finalità dei lavori:

-Demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitativo, classificato con esito E ai sensi dell'Ordinanza 3881 art. 5, comma 2.

-Intervento conseguente al sisma del 6 aprile 2009.

Proposta di liquidazione contributo:

-In atti presso il Comune di Catignano il 12/02/2020, prot. 661.

-Proposta di liquidazione relativa al SAL n. 1, Decreto di Concessione n. 1 del 28/09/2017, mandato di pagamento n.192 e 466, pari a € 32.850,00, così ripartiti:

Lavori: € 29.761,43

IVA 10 %: € 2.976,15 Fattura n.9 del 05/07/2021

- Stato Avanzamento Lavori Liquidazione relativa al SAL n. 2 del 17/06/2022, NULLA OSTA del 15/04/2022, Decreto di Concessione n. 1 del 28/09/2017, pari a € 19.144,50 mandato di pagamento n.465 ,così ripartiti:

Lavori: € 17.404,90

IVA 10 %: € 1.740,41 Fattura n.17 del 10/06/2022

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 progetto, con il completamento dell'ultimo SAL, ha concluso i lavori necessari per ottenere l'agibilità strutturale, chiudendo così il procedimento relativo al contributo post-sisma 2009.

Si evidenzia, tuttavia, che per il rilascio dell'agibilità/abitabilità l'intervento dovrà essere conforme alle norme in materia di prestazioni energetiche degli edifici, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 e del D.Lgs. n. 192/2005.

Il rispetto delle prescrizioni relative all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile è stato indicato negli elaborati

progettuali e nella relazione tecnica, come previsto dalla normativa citata, a garanzia del corretto rispetto dei requisiti di risparmio energetico.

L'intervento prevede che un tecnico incaricato presenti la relativa richiesta, con oneri per spese professionali pari a € 2.000,00 oltre agli eventuali diritti di istruttoria e di segreteria a favore del Comune di Catignano (PE). Inoltre, è prevista la redazione della certificazione degli impianti per un importo di € 500,00, oltre al versamento di € 27,00 per i diritti di istruttoria dovuti a Pescara Ambiente.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

DESCRIZIONE

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 667.

Trattasi di porzione di terreno sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 667, avente qualità catastale “uliveto” e superficie catastale di circa 578 m².

Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 3,13 e di reddito agrario pari a € 2,09, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella.

Il lotto presenta forma regolare. All'interno della particella il terreno si presenta con vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o di altre coltivazioni agricole; attualmente risulta utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione.

La particella confina con altre particelle sulle quali insiste un vaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale.

La particella 667, unitamente alle particelle 669, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto avente valore ai fini edificatori.

L'accesso all'area avviene mediante una strada di terra battuta identificata al N.C.T. con la particella 471, che dalla Strada Statale 602 si innesta nell'area e costituisce l'unico accesso all'intero complesso adibito a lago per la pesca sportiva.

Pertanto, la particella Foglio 10, Particella 667, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 669.

Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 669. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione, di circa 102 m², è classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,55 e reddito agrario pari a € 0,37; una seconda porzione, di circa 133 m², è classificata come seminativo arborato (BB), con reddito dominicale pari a € 0,76 e reddito agrario pari a € 0,69.

Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà.

Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione.

La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale.

La particella 669, unitamente alle particelle 667, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva.

Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 669, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 – PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 670.

Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 670. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da una porzione di circa 474 m², classificata come uliveto (U), con reddito dominicale pari a € 2,57 e reddito agrario pari a € 1,71.

Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà.

Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione.

La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale.

La particella 670, unitamente alle particelle 667, 669 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente

rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva.

Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 670, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 – PART. 672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 672.

Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 672. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione di circa 100 m², classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,54 e reddito agrario pari a € 0,36; una seconda porzione di circa 91 m², classificata come seminativo arborato (AB), con reddito dominicale pari a € 0,91 e reddito agrario pari a € 0,47.

Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà.

Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione.

La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante.

Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale.

La particella 672, unitamente alle particelle 667, 669 e 670, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva.

Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 672, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

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

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 7 -PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 8 – PART. 672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il [REDACTED] è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

[REDACTED] - FIGLIO
[REDACTED] - FIGLIO
[REDACTED] - FIGLIO
[REDACTED] - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. [REDACTED] - FIGLIO

**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 7 – PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

CONFINI

BENE N° 5 – PAR.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 667, confina con le particelle n. 666, 669 e n. 670 della stessa ditta, nonché con la particella n. 654, terreno confinante di proprietà del Sig. ****OMISSIS****.

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 669, confina con le particelle n. 668, 667 e n.472 della stessa ditta.

BENE N° 7 – PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 670, confina con le particelle n. 672, 667 della stessa ditta e con la particella n.671 di proprietà della sig.ra ****OMISSIS****.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 672, confina con le particelle n. 670, 669 della stessa ditta e con la particella n.673 di proprietà della sig.ra ****OMISSIS****.

CONSISTENZA

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	578,00 mq	578,00 mq	0,70	404,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				404,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				404,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Foglio 10, Particella 667, di superficie pari a circa 578 m², unitamente alle particelle Foglio 10, Particella 669 (circa 235 m²), Particella 670 (circa 474 m²) e Particella 672 (circa 191 m²), costituisce un lotto unitario della superficie complessiva di circa 1.478 m².

L'area ricade in sottozona B.2 – Completamento della struttura urbana del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede l'attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Il lotto così formato presenta capacità edificatoria in conformità agli indici urbanistici di zona, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq, indice di copertura massimo del 35%, altezza massima di 10,50 m e numero massimo di tre piani fuori terra, nel rispetto delle distanze dai confini, tra fabbricati, dal ciglio stradale e delle prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La sola particella 667, considerata singolarmente, non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile per insufficiente consistenza dimensionale; essa assume pertanto valore urbanistico ed edificatorio esclusivamente se unita alle particelle 669, 670 e 672.

BENE N° 6 – PART. 669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	102,00 mq	102,00 mq	0,70	71,40 mq	0,00 m	

Terreno agricolo	133,00 mq	133,00 mq	0,70	93,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				164,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 669, di superficie pari a circa 235 m², presenta forma regolare e terreno libero da costruzioni. Attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di coltivazioni agricole significative, e risulta utilizzata come area di transito e deposito, a servizio delle particelle circostanti.

Unitamente alle particelle Fg. 10, Particella 667 (circa 578 m²), Fg. 10, Particella 670 (circa 474 m²) e Fg. 10, Particella 672 (circa 191 m²), la particella 669 concorre a costituire un lotto unitario della superficie complessiva di circa 1.478 m².

L'area ricade in sottozona B.2 - Completamento della struttura urbana del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede l'attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Il lotto così formato presenta capacità edificatoria in conformità agli indici urbanistici di zona, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/m², indice di copertura massimo del 35%, altezza massima di 10,50 m e numero massimo di tre piani fuori terra, nel rispetto delle distanze dai confini, tra fabbricati, dal ciglio stradale e delle prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

Si segnala che la sola particella 669, considerata singolarmente, non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile per insufficiente consistenza dimensionale; essa assume pertanto valore urbanistico ed edificatorio esclusivamente se unita alle particelle 667, 670 e 672.

L'accesso al lotto avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso alle aree destinate a pesca sportiva e alle attività connesse.

Allo stato attuale, le particelle presentano una destinazione effettiva funzionale e accessoria, con superfici adibite a deposito e transito mezzi, senza coltivazioni agricole o edificazioni, mentre la classificazione urbanistica e catastale attribuisce loro potenzialità edificatoria solo se considerate nell'ambito del lotto unitario sopra descritto.

BENE N° 7 -PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	474,00 mq	474,00 mq	0,70	331,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				331,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				331,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 670, di superficie pari a circa 474 m², presenta forma regolare e terreno libero da costruzioni. Attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di coltivazioni agricole significative, e risulta utilizzata come area di transito e deposito, a servizio delle particelle circostanti.

Unitamente alle particelle Fg. 10, Particella 667 (circa 578 m²), Fg. 10, Particella 669 (circa 235 m²) e Fg. 10, Particella 672 (circa 191 m²), la particella 670 concorre a costituire un lotto unitario della superficie complessiva di circa 1.478 m².

L'area ricade in sottozona B.2 – Completamento della struttura urbana del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede l'attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Il lotto così formato presenta capacità edificatoria in conformità agli indici urbanistici di zona, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/m², indice di copertura massimo del 35%, altezza massima di 10,50 m e numero massimo di tre piani fuori terra, nel rispetto delle distanze dai confini, tra fabbricati, dal ciglio stradale e delle prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

Si segnala che la sola particella 670, considerata singolarmente, non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile per insufficiente consistenza dimensionale; essa assume pertanto valore urbanistico ed edificatorio esclusivamente se unita alle particelle 667, 669 e 672.

L'accesso al lotto avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso alle aree destinate a pesca sportiva e alle attività connesse.

Allo stato attuale, le particelle presentano una destinazione effettiva funzionale e accessoria, con superfici adibite a deposito e transito mezzi, senza coltivazioni agricole o edificazioni, mentre la classificazione urbanistica e catastale attribuisce loro potenzialità edificatoria solo se considerate nell'ambito del lotto unitario sopra descritto.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	0,70	70,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	91,00 mq	91,00 mq	0,70	63,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				133,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 672, di superficie pari a circa 191 m², presenta forma regolare e terreno libero da costruzioni. Attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di coltivazioni agricole significative, e risulta utilizzata come area di transito e deposito, a servizio delle particelle circostanti.

Unitamente alle particelle Fg. 10, Particella 667 (circa 578 m²), Fg. 10, Particella 669 (circa 235 m²) e Fg. 10,

Particella 670 (circa 474 m²), la particella 672 concorre a costituire un lotto unitario della superficie complessiva di circa 1.478 m².

L'area ricade in sottozona B.2 - Completamento della struttura urbana del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede l'attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Il lotto così formato presenta capacità edificatoria in conformità agli indici urbanistici di zona, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/m², indice di copertura massimo del 35%, altezza massima di 10,50 m e numero massimo di tre piani fuori terra, nel rispetto delle distanze dai confini, tra fabbricati, dal ciglio stradale e delle prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

Si segnala che la sola particella 672, considerata singolarmente, non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile per insufficiente consistenza dimensionale; essa assume pertanto valore urbanistico ed edificatorio esclusivamente se unita alle particelle 667, 669 e 670.

L'accesso al lotto avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso alle aree destinate a pesca sportiva e alle attività connesse.

Allo stato attuale, le particelle presentano una destinazione effettiva funzionale e accessoria, con superfici adibite a deposito e transito mezzi, senza coltivazioni agricole o edificazioni, mentre la classificazione urbanistica e catastale attribuisce loro potenzialità edificatoria solo se considerate nell'ambito del lotto unitario sopra descritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 194 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 14 80 Reddito dominicale € 178,84 Reddito agrario € 16,26
Dal 22/06/2000 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 667 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 78 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 2,99
Dal 15/11/2005 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 667 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 78 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 2,99
Dal 12/04/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 667 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 5 78 Reddito dominicale € 3,13 Reddito agrario € 2,09

Riferimento: Catasto Terreni – Fg. 10, Part. 667

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 667, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e pertanto suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova della titolarità né della situazione giuridica reale del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 194 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 14 80 Reddito dominicale € 178,84 Reddito agrario € 16,26
Dal 22/06/2000 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 40 Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 2,27
Dal 15/11/2005 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 669 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 35 Reddito dominicale € 1,34 Reddito agrario € 1,21
Dal 12/12/2007 al 09/12/2010	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 669 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 33 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,69
Dal 12/12/2007 al 09/12/2010	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 669 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 1 02 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,37

Riferimento: Catasto Terreni – Fg. 10, Part. 669

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 669, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e pertanto suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova della titolarità né della situazione giuridica reale del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 7 – PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	****OMISSIS**** Antonio	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 203 Qualità Seminativo arborato CL1 Superficie (ha are ca) 18 30 Reddito dominicale € 12,76 Reddito agrario € 9,45
Dal 22/06/2000 al 15/11/2005	****OMISSIS**** Tina Luciana; ****OMISSIS**** Maria Laura;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 586 Qualità Seminativo arborato CL1 Superficie (ha are ca) 6 50 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 3,36
Dal 15/11/2005 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 670 Qualità Seminativo arborato CL1 Superficie (ha are ca) 2 35 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 2,45
Dal 12/12/2007 al 09/12/2010	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 670 Qualità Oliveto CL.U Superficie (ha are ca) 4 74 Reddito dominicale € 2,57 Reddito agrario € 1,71

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 670, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 8 - PART. 672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 12/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 203 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 63 80 Reddito dominicale € 44,48 Reddito agrario € 32,95
Dal 12/08/1997 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 458 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 90 Reddito dominicale € 4,81 Reddito agrario € 3,56
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 589 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 70 Reddito dominicale € 1,88 Reddito agrario € 1,39
Dal 14/04/2003 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 672 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 91 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,99
Dal 15/11/2005 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 672 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 90 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,99
Dal 12/04/2007 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 672 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 91 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,47
Dal 12/04/2007 al 09/12/2010	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 672 Qualità Oliveto Cl.U

Superficie (ha are ca) 1 00
 Reddito dominicale € 0,54
 Reddito agrario € 0,36

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 672, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 – PART.667- TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	667				Oliveto	U	5 78 mq	3,13 €	2,09 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento alla richiesta di verifica della corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e quella effettivamente esistente, si precisa che dalla visura catastale la particella Fg. 10, Part. 667 risulta censita con qualità colturale "uliveto".

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo, né coltivazioni riconducibili alla qualità colturale catastalmente indicata. Il terreno costituisce invece una strada e una corte di accesso al fabbricato sito sulla particella Fg. 10, Part. 607.

Pertanto, ai fini della stima del terreno, si è tenuto conto della funzione reale della particella come area di accesso e corte, indipendentemente dalla classificazione catastale, considerato che le risultanze catastali hanno valore esclusivamente fiscale.

L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	669				Oliveto	U	1 02 mq	0,55 €	0,37 €	
10	669				Seminativo arborato	2	1 33 mq	0,76 €	0,69 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 669, con una superficie complessiva di circa 235 m².

Dalla visura catastale la particella risulta composta da due porzioni con diversa qualità colturale: una porzione di circa 102 m² classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,55 e reddito agrario pari a € 0,37, e una porzione di circa 133 m² classificata come seminativo arborato (BB), con reddito dominicale pari a € 0,76 e reddito agrario pari a € 0,69.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta piante di ulivo né altre coltivazioni riconducibili alle qualità catastali indicate. Allo stato attuale, la particella si presenta incolta, con vegetazione spontanea, ed è utilizzata quale area di deposito dalla società conduttrice.

Si rileva pertanto una non corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato reale del fondo. La classificazione catastale mantiene valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella.

L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	670				Oliveto	U	4 74 mq	2,57 €	1,71 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 670, con una superficie complessiva di circa 474 m².

Dalla visura catastale la particella risulta classificata con qualità colturale "uliveto" (classe U), con reddito dominicale pari a € 2,57 e reddito agrario pari a € 1,71.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta piante di ulivo né altre coltivazioni agricole riconducibili alla qualità catastale indicata. Allo stato attuale, la particella si presenta priva di colture, con presenza di vegetazione spontanea incolta, ed è utilizzata quale area di servizio e deposito, in connessione funzionale con le attività svolte nell'area limitrofa.

Si rileva pertanto una non corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato reale del fondo. La classificazione catastale mantiene valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella.

L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario, al fine di allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	672				Oliveto	U	1 00 mq	0,54 €	0,36 €	
10	672				Seminativo arborato	1	00 91 mq	0,63 €	0,47 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 672, con una superficie complessiva di circa 191 m².

Dalla visura catastale la particella risulta costituita da due porzioni con diversa qualità colturale: una porzione di circa 100 m² classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,54 e reddito agrario pari a € 0,36, e una porzione di circa 91 m² classificata come seminativo arborato (AB), con reddito dominicale pari a € 0,63 e reddito agrario pari a € 0,47.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta piante di ulivo né altre coltivazioni agricole riconducibili alle qualità catastali indicate. Allo stato attuale, la particella si presenta priva di colture, con presenza di vegetazione spontanea incolta, ed è utilizzata quale area di servizio e deposito, in connessione funzionale con le attività svolte nell'area limitrofa.

Si rileva pertanto una non corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato reale del fondo. La classificazione catastale mantiene valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella.

L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario, al fine di allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 667, sita nel Comune di Catignano (PE), identificata catastalmente con codice C 354, presenta una superficie di circa 578 m².

Dalla visura catastale la particella risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto", rendita dominicale pari a € 3,13 e rendita agraria pari a € 2,09, secondo quanto riportato nella cronistoria catastale derivante da precedenti volture e aggiornamenti.

Si precisa che la qualità catastale ha esclusivamente valore fiscale e non costituisce prova né dello stato reale dei luoghi né dell'effettivo utilizzo del fondo, né tantomeno della sua idoneità urbanistica o produttiva.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta, allo stato attuale, priva di sistemazioni agricole ed è utilizzata come area di deposito, all'interno della quale sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area.

BENE N° 6 – PART. 669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 669, sita nel Comune di Catignano (PE), identificata catastalmente con codice C 354, presenta una superficie complessiva di circa 235 m².

Dalla visura catastale la particella risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto" (porzione di 102 m²) e "seminativo arborato" (porzione di 133 m²), con reddito dominicale e reddito agrario attribuiti secondo quanto riportato nella cronistoria catastale derivante da precedenti volture e aggiornamenti.

Si precisa che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova né dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre coltivazioni agricole, né segni di conduzione agronomica. Il terreno si presenta incolto, con vegetazione spontanea, e attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice.

BENE N° 7 – PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 670, sita nel Comune di Catignano (PE), identificata catastalmente con codice C 354, presenta una superficie complessiva di circa 474 m².

Dalla visura catastale la particella risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto", con reddito dominicale e reddito agrario attribuiti secondo quanto riportato nella cronistoria catastale derivante da precedenti volture e aggiornamenti.

Si precisa che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova né dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre coltivazioni agricole, né segni di conduzione agronomica. Il terreno si presenta incolto, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice.

BENE N° 8 – PART. 672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 672, sita nel Comune di Catignano (PE), identificata catastalmente con codice C354, presenta una superficie complessiva di circa 191 m².

Dalla visura catastale la particella risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto" per una porzione di circa 100 m² e "seminativo arborato" per una porzione di circa 91 m², con reddito dominicale e

reddito agrario attribuiti secondo quanto riportato nella cronistoria catastale derivante da precedenti volture e aggiornamenti.

Si precisa che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova né dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre coltivazioni agricole, né segni di conduzione agronomica. Il terreno si presenta incolto, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 – PART. 667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

- assenza di manutenzione ordinaria;
- copertura vegetale spontanea discontinua;
- presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo;
- mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

BENE N° 6 – PART-669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

- assenza di manutenzione ordinaria;
- copertura vegetale spontanea discontinua;
- presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo;
- mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

BENE N° 7 – PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

- assenza di manutenzione ordinaria;
- copertura vegetale spontanea discontinua;
- presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo;
- mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

- assenza di manutenzione ordinaria;
- copertura vegetale spontanea discontinua;
- presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo;
- mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 -PART. 667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 667, di proprietà esclusiva, ha assunto nel tempo una funzione di area di servizio e deposito, risultando di fatto utilizzata quale spazio accessorio a supporto delle attività presenti nell'area, in particolare in relazione al lago insistente nelle immediate vicinanze. Pur risultando catastalmente classificata con qualità colturale "uliveto", il terreno non presenta coltivazioni agricole, né elementi riconducibili a un utilizzo produttivo agrario.

In tale contesto, sebbene la particella possa astrattamente assolvere a una funzione assimilabile a quella delle parti comuni, quali aree di servizio o spazi accessori funzionali, nel caso di specie non si configura come parte comune in senso giuridico, in quanto la proprietà è esclusiva e non risulta gravata da diritti di uso comune, servitù attive o passive formalmente costituite a favore di terzi.

La fruizione dell'area risulta pertanto limitata all'ambito di riferimento, senza condivisione con altre proprietà, e la particella mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata allo svolgimento di funzioni accessorie e di servizio, senza autonomia funzionale o edificatoria.

Si evidenzia infine che eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non incidono sul diritto di proprietà né sulla funzione effettivamente svolta dalla particella, che rimane quella di area di servizio/deposito, come accertato in sede di sopralluogo.

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 669, di proprietà esclusiva, ha assunto una funzione reale di area di servizio e deposito, risultando utilizzata quale spazio accessorio nell'ambito delle attività presenti nell'area, senza alcuna coltivazione agricola o utilizzo produttivo agrario, in difformità rispetto alla classificazione catastale che riporta

qualità colturale “uliveto” e “seminativo arborato”.

Pur potendo astrattamente assolvere a funzioni assimilabili a quelle delle parti comuni, quali aree di servizio o spazi accessori funzionali, nel caso della particella 669 non si configura alcuna parte comune in senso giuridico, in quanto la proprietà è esclusiva e non risulta gravata da servitù attive o passive costituite formalmente a favore di terzi.

La fruizione dell’area è quindi limitata alla proprietà privata, senza condivisione con altre particelle, e la particella mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie e di deposito, senza autonomia edificatoria o produttiva.

Si evidenzia infine che le eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non incidono sul diritto di proprietà, né modificano la funzione effettivamente svolta dalla particella, come accertato in sede di sopralluogo.

BENE N° 7 – PART. 670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 670, di proprietà esclusiva, ha assunto una funzione reale di area di servizio e deposito, risultando utilizzata quale spazio accessorio nell’ambito delle attività presenti nell’area, senza alcuna coltivazione agricola o utilizzo produttivo agrario, in difformità rispetto alla classificazione catastale che riporta qualità colturale “uliveto”.

Pur potendo astrattamente assolvere a funzioni assimilabili a quelle delle parti comuni, quali aree di servizio o spazi accessori funzionali, nel caso della particella 670 non si configura alcuna parte comune in senso giuridico, in quanto la proprietà è esclusiva e non risulta gravata da servitù attive o passive costituite formalmente a favore di terzi.

La fruizione dell’area è quindi limitata alla proprietà privata, senza condivisione con altre particelle, e la particella mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie e di deposito, senza autonomia edificatoria o produttiva.

Si evidenzia infine che le eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non incidono sul diritto di proprietà, né modificano la funzione effettivamente svolta dalla particella, come accertato in sede di sopralluogo.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 672, di proprietà esclusiva, ha assunto una funzione reale di area di servizio e deposito, risultando utilizzata quale spazio accessorio nell’ambito delle attività presenti nell’area, senza alcuna coltivazione agricola o utilizzo produttivo agrario, in difformità rispetto alla classificazione catastale che riporta qualità colturale “uliveto” e “seminativo arborato”.

Pur potendo astrattamente assolvere a funzioni assimilabili a quelle delle parti comuni, quali aree di servizio o spazi accessori funzionali, nel caso della particella 670 non si configura alcuna parte comune in senso giuridico, in quanto la proprietà è esclusiva e non risulta gravata da servitù attive o passive costituite formalmente a favore di terzi.

La fruizione dell’area è quindi limitata alla proprietà privata, senza condivisione con altre particelle, e la particella mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie e di deposito, senza autonomia edificatoria o produttiva.

Si evidenzia infine che le eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non

incidono sul diritto di proprietà, né modificano la funzione effettivamente svolta dalla particella, come accertato in sede di sopralluogo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 667, di proprietà esclusiva dell'esecutato **** Omissis ****, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dalla proprietaria e non risulta asservita ad altri fondi.

Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile alla proprietaria.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità colturale agricola, è di fatto adibita a area di servizio e deposito, come accertato in sede di sopralluogo, con presenza di attrezzature e beni mobili riconducibili alle attività svolte nell'area limitrofa, senza svolgimento di attività agricole.

In sintesi, la particella non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie di servizio e deposito, con piena disponibilità e godimento da parte della proprietaria. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi.

BENE N° 6 – PART. 669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 669, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta asservita ad altri fondi.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

-Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità colturale "uliveto" e "seminativo arborato", è di fatto adibita a area di deposito, come accertato in sede di sopralluogo, senza coltivazioni agricole e con presenza di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività presenti nell'area.

In sintesi, la particella non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie di servizio e deposito, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi.

BENE N° 7 – PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 670, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta asservita ad altri fondi.

Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità colturale "uliveto", è di fatto adibita ad area di deposito, come accertato in sede di sopralluogo, senza coltivazioni agricole e con presenza di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività presenti nell'area.

In sintesi, la particella non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie di servizio e deposito, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi.

BENE N° 8 - PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 672, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta asservita ad altri fondi.

Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità colturale "uliveto", è di fatto adibita ad area di deposito, come accertato in sede di sopralluogo, senza coltivazioni agricole e con presenza di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività presenti nell'area.

In sintesi, la particella non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie di servizio e deposito, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 667, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice catastale C354, ha una superficie catastale di circa 578 m² ed è censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto", rendita domenicale pari a € 3,13 e rendita agraria pari a € 2,09. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Nello stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni agricole né vegetazione arborea significativa e si configura come area di servizio e deposito. La superficie si presenta in terra battuta, sostanzialmente

pianeggiante, regolare e compatta, con caratteristiche tali da consentire l'accesso e la sosta dei mezzi. L'area è utilizzata per il deposito di attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni connesse alle attività svolte nell'area del lago limitrofo, senza evidenza di uso agricolo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade in parte nella Zona B2 - Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, ed in parte nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle medesime N.T.A..

Per la porzione ricadente in Zona B2, il P.R.E. prevede l'attuazione mediante intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi, tra cui indice di fabbricabilità fondiaria pari a $2,00 \text{ mc/m}^2$, indice di copertura massimo del 35%, altezza massima di 10,50 m e numero massimo di tre piani fuori terra, oltre al rispetto delle distanze minime prescritte.

Per la porzione ricadente nella Zona Vpps - attrezzature sportive di iniziativa privata, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di limitata consistenza, a basso impatto ambientale e visivo, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche, nel rispetto di parametri urbanistici fortemente restrittivi, tra cui indice di utilizzazione fondiaria pari a $0,05 \text{ mq/mq}$, indice di copertura massimo del 3% e altezza massima di 3,50 m, con ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie.

Si evidenzia infine che, per la ridotta consistenza dimensionale e per l'attuale assetto dei luoghi, la particella non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile, assumendo una funzione prevalentemente accessoria. Le caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del terreno ne definiscono pertanto l'attuale utilizzo quale area di servizio e deposito, coerente con il contesto territoriale e ambientale in cui si inserisce.

La particella 667, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

BENE N° 6 - PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 669, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice catastale C354, ha una superficie catastale di circa 235 m^2 ed è censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto" (102 m^2) e "seminativo arborato" (133 m^2), con le rispettive rendite dominicale e agraria. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Nello stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni agricole né vegetazione arborea significativa e si configura come area di servizio e deposito. La superficie si presenta in terra battuta, sostanzialmente pianeggiante, regolare e compatta, con caratteristiche tali da consentire l'accesso e la sosta dei mezzi. L'area è utilizzata per il deposito di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività presenti nell'area, senza evidenza di uso agricolo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade in parte nella Zona B2 - Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, ed in parte nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle medesime N.T.A.

Per la porzione ricadente in Zona B2, il P.R.E. prevede l'attuazione mediante intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi, tra cui indice di fabbricabilità fondiaria pari a $2,00 \text{ mc/m}^2$, indice di copertura massimo del 35%, altezza massima di 10,50 m e numero massimo di tre piani fuori terra, oltre al rispetto delle distanze minime prescritte.

Per la porzione ricadente nella Zona Vpps - attrezzature sportive di iniziativa privata, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di limitata consistenza, a basso impatto ambientale e visivo, strettamente

funzionali alle attività sportive e turistiche, nel rispetto di parametri urbanistici fortemente restrittivi, tra cui indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq, indice di copertura massimo del 3% e altezza massima di 3,50 m, con ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie.

Si evidenzia infine che, per la ridotta consistenza dimensionale e per l'attuale assetto dei luoghi, la particella non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile, assumendo una funzione prevalentemente accessoria. Le caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del terreno ne definiscono pertanto l'attuale utilizzo quale area di servizio e deposito, coerente con il contesto territoriale e ambientale in cui si inserisce.

La particella 669, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

BENE N° 7 – PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 670, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice catastale C354, ha una superficie catastale di circa 474 m² ed è censita al Catasto Terreni con qualità colturale "uliveto", con le relative rendite dominicale e agraria. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Nello stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni agricole né vegetazione arborea significativa e si configura come area di servizio e deposito. La superficie si presenta in terra battuta, sostanzialmente pianeggiante, regolare e compatta, con caratteristiche tali da consentire l'accesso e la sosta dei mezzi. L'area è utilizzata per il deposito di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività presenti nell'area, senza evidenza di uso agricolo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade parte nella ZONA B2 – Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano.

Per le aree ricadenti in Zona B2, il P.R.E. prevede la possibilità di intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi stabiliti dalle N.T.A., tra cui:

- indice di fabbricabilità fondiaria;
- indice di copertura massimo;
- altezza massima degli edifici;
- numero massimo di piani fuori terra;
- rispetto delle distanze dai confini, tra fabbricati e dalle infrastrutture viarie, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Tuttavia, in relazione alla limitata consistenza dimensionale della particella, all'assetto dei luoghi e alla configurazione dell'area, la stessa non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile, potendo assumere rilievo urbanistico ed edificatorio esclusivamente se accorpata ad altre particelle contigue, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

Le caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del terreno ne definiscono pertanto l'attuale utilizzo quale area di servizio e deposito, con funzione accessoria e pertinenziale rispetto al contesto territoriale in cui si inserisce, coerente con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

La particella 670, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del

29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 672, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice catastale C354, ha una superficie catastale di circa 191 m² ed è censita al Catasto Terreni con qualità colturale “uliveto” (per una porzione di circa 100 m²) e “seminativo arborato” (per una porzione di circa 91 m²), con le rispettive rendite dominicale e agraria. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Nello stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni agricole né vegetazione arborea significativa e si configura come area di servizio e deposito. La superficie si presenta in terra battuta, sostanzialmente pianeggiante, regolare e compatta, con caratteristiche tali da consentire l'accesso e la sosta dei mezzi. L'area è utilizzata per il deposito di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività presenti nell'area, senza evidenza di uso agricolo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade parte nella ZONA B2 – Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano.

Per le aree ricadenti in Zona B2, il P.R.E. prevede la possibilità di intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi stabiliti dalle N.T.A., tra cui:

-indice di fabbricabilità fondiaria;

-indice di copertura massimo;

-altezza massima degli edifici;

-numero massimo di piani fuori terra;

-rispetto delle distanze dai confini, tra fabbricati e dalle infrastrutture viarie, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Tuttavia, in relazione alla limitata consistenza dimensionale della particella, all'assetto dei luoghi e alla configurazione dell'area, la stessa non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile, potendo assumere rilievo urbanistico ed edificatorio esclusivamente se accorpata ad altre particelle contigue, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

Le caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del terreno ne definiscono pertanto l'attuale utilizzo quale area di servizio e deposito, con funzione accessoria e pertinenziale rispetto al contesto territoriale in cui si inserisce, coerente con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

La particella 672, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio “Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi” approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2^a categoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 – PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 6 - PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 7 - PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 8 - PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara			
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI Pescara	27/07/2000		
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SC Sede CHIETI (CH)	14/04/2003		11293.1/2005
Dal 12/04/2007 al 12/12/2007	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED], per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.****Omissis**** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 6 – PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara			

Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescra	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 09/12/2010	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED], per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 7 – PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara					
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI Pescara	27/07/2000		
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 09/12/2010	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. **** Omissis **** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-

464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4) Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate

n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5) La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata alla CTU

6) Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7) Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8) Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9) Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10) Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11) Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12) Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13) Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14) Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 8 – PART. 672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara			
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescra	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI Pescara	27/07/2000		

Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 09/12/2010	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED], per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10,

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.
9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT
10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.
11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.
12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT
13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.
14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.
I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le

conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 6 - PART.669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 7 - PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - PART.667 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 667, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato e parte nella ZONA per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato.

La particella 667, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

BENE N° 6 - PART. 669 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Particella Foglio 10, Particella 669

-Zona B2 - Completamento della struttura urbana - Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Parametri principali:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m²

-Indice di copertura massimo: 35%

-Altezza massima: 10,50 m

-Numero massimo di piani fuori terra: 3

-Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Zona Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle NTA del P.R.E.

Interventi ammessi: edifici di limitata consistenza, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche.

Parametri principali:

-Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq

-Indice di copertura massimo: 3%

-Altezza massima: 3,50 m

-Ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie

Vincoli generali

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

BENE N° 7 – PART.670 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/205

Particella Foglio 10, Particella 670

Zona B2 – Completamento della struttura urbana, Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Parametri principali:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m²

-Indice di copertura massimo: 35%

-Altezza massima: 10,50 m

-Numero massimo di piani fuori terra: 3

-Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Vincoli generali

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

BENE N° 8 – PART.672 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/205

Particella Foglio 10, Particella 672

Zona B2 – Completamento della struttura urbana - Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Parametri principali:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m²

-Indice di copertura massimo: 35%

-Altezza massima: 10,50 m

-Numero massimo di piani fuori terra: 3

-Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Vincoli generali

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

DESCRIZIONE

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 463.

Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 463.

Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 490 m², suddivisa come segue:

-Qualità AA – Seminativo irriguo, superficie di 213 m², con reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,82;

-Qualità AB – Uliveto, superficie di 277 m², con reddito dominicale pari a € 1,50 e reddito agrario pari a € 1,00.

Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi.

La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva.

L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 464.

Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 464.

Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 170 m²,

classificata come seminativo irriguo, con reddito dominicale pari a € 1,05 e reddito agrario pari a € 1,45.

Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi.

La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva.

L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago.

La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta naturale proseguimento planimetrico, presentando continuità morfologica e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche o elementi di separazione rilevanti tra le due aree.

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

BENE N° 9 - PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 10 - PART.646 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 -PART. 463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il [REDACTED] è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: **** OMISSIS ****

Contrada Paludi, 36

65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

CONFINI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 463, confina con le particelle n. 666, 472 della stessa ditta e con la particella n.477 di proprietà del sig. ****OMISSIS****.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 464, confina con le particelle n. 204, 463 della stessa ditta e con la particella n.475 di proprietà del sig. ****OMISSIS****.

CONSISTENZA

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	213,00 mq	213,00 mq	0,70	149,10 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	277,00 mq	277,00 mq	0,70	193,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				343,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				343,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 463, di superficie complessiva di circa 490 m², presenta forma stretta e allungata e terreno libero da costruzioni. Attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea incolta e risulta inserita nel contesto di attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe. A seguito di interventi di pulizia, il terreno presenta una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibile con l'assetto naturale dei luoghi.

La particella rientra in zona per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, e il suo utilizzo attuale è funzionalmente legato alle attività ricreative e sportive presenti nell'area circostante.

L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che dalla Strada Statale n. 602 conducono al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva e alle relative attività connesse.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria, risultando di valore esclusivamente legato alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del contesto sportivo-ricreativo.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	170,00 mq	170,00 mq	0,70	119,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				119,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 464, di superficie complessiva di circa 170 m², presenta forma stretta e allungata e terreno libero da costruzioni. Attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea incolta e risulta inserita nel contesto di attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe. A seguito di interventi di pulizia, il terreno presenta una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibile con l'assetto naturale dei luoghi.

La particella rientra in zona per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, e il suo utilizzo attuale è funzionalmente legato alle attività ricreative e sportive presenti nell'area circostante.

L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che dalla Strada Statale n. 602 conducono al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle

aree destinate alla pesca sportiva e alle relative attività connesse.

La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale costituisce naturale proseguimento planimetrico e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche rilevabili tra le due aree.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria, risultando di valore esclusivamente legato alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del contesto sportivo-ricreativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 194 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 13 Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 1,82
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 463 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 80 Reddito dominicale € 6,14 Reddito agrario € 5,58
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 463 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 90 Reddito dominicale € 2,78 Reddito agrario € 2,53
Dal 12/04/2007 al 19/11/2020	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 463 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 13 Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 1,82
Dal 12/04/2007 al 19/11/2020	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 463 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 02 77 Reddito dominicale € 1,50 Reddito agrario € 1,00

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 463, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento

alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 10 – PART.464 – TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 203 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 30 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 8,78
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 464 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 20 Reddito dominicale € 1,98 Reddito agrario € 2,73
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 464 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 20 Reddito dominicale € 1,98 Reddito agrario € 2,73
Dal 12/04/2007 al 19/11/2020	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 464 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 70 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 1,45

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 464, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	463				Oliveto	U	02 77 mq	1,5 €	1 €	
10	463				Seminativo irriguo	2	2 13 mq	1,32 €	1,82 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 463, con una superficie complessiva di circa 490 m².

Dalla visura catastale la particella risulta suddivisa in due porzioni:

Qualità AA – Seminativo irriguo, superficie di 213 m², con reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,82;

Qualità AB – Oliveto, superficie di 277 m², con reddito dominicale pari a € 1,50 e reddito agrario pari a € 1,00.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta coltivazioni agricole effettive riconducibili alle qualità catastali indicate. Allo stato attuale, la particella si presenta priva di colture, con presenza di vegetazione spontanea incolta, ed è utilizzata in funzione accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe. Il terreno presenta forma stretta e allungata e morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibile con l'assetto naturale dei luoghi.

Si rileva pertanto una non corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato reale del fondo. La classificazione catastale mantiene valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella.

L'eventuale difformità tra qualità colturale catastale e stato reale del fondo potrà essere oggetto di successivo aggiornamento catastale, qualora ritenuto necessario, al fine di allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva e alle attività connesse.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	464				Seminativo	2	1 70 mq	1,05 €	1,45 €	

					irriguo					
--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 464, con una superficie complessiva di circa 170 m².

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta coltivazioni agricole effettive. Allo stato attuale, la particella si presenta priva di colture, con presenza di vegetazione spontanea incolta, ed è utilizzata in funzione accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe. Il terreno presenta forma stretta e allungata e morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibile con l'assetto naturale dei luoghi.

Si rileva pertanto che la particella non possiede alcuna qualità agricola effettiva censita al Catasto Terreni. La classificazione catastale mantiene valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella. Eventuali aggiornamenti catastali possono essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva e alle relative attività connesse.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 463, sita nel Comune di Catignano (PE), identificata catastalmente con codice C 354, presenta una superficie complessiva di circa 490 m².

Dalla visura catastale la particella risulta censita al Catasto Terreni, con qualità catastale attribuita secondo quanto riportato nella cronistoria catastale derivante da precedenti vulture e aggiornamenti.

Si precisa che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova né dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. Il terreno si presenta incolto, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzato in modo accessorio nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 464, sita nel Comune di Catignano (PE), identificata catastalmente con codice C 354, presenta una superficie complessiva di circa 170 m².

Dalla visura catastale la particella risulta censita al Catasto Terreni, con qualità catastale attribuita secondo quanto riportato nella cronistoria catastale derivante da precedenti vulture e aggiornamenti.

Si precisa che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova né dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. Il terreno si presenta incolto, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzato

in modo accessorio nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe.

La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta il naturale proseguimento planimetrico e funzionale. Non risultano soluzioni di continuità fisiche rilevabili tra le due aree, e l'uso attuale della particella 464 risulta strettamente collegato alle attività ricreative e sportive già presenti sulla particella 463.

L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva e alle relative attività connesse.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata in funzione accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

-assenza di manutenzione ordinaria;

-copertura vegetale spontanea discontinua;

morfologia irregolare con leggere pendenze, senza sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edificatorio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 464, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata in funzione accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 464 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

-assenza di manutenzione ordinaria;

-copertura vegetale spontanea discontinua;

morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibile con l'assetto naturale dei luoghi e senza sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edificatorio;

superficie di circa 170 m², con forma stretta e allungata, limitata nei suoi confini e inserita funzionalmente nell'area destinata ad attività ricreative e sportive.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta il naturale proseguimento planimetrico e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche rilevabili tra le due aree. L'uso attuale risulta strettamente collegato alle attività ricreative e sportive già presenti sulla particella 463.

L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva e alle relative attività connesse.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 463, di proprietà esclusiva, ha assunto una funzione reale di area accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva, risultando utilizzata quale spazio di servizio e deposito, senza alcuna coltivazione agricola o utilizzo produttivo agrario, in difformità rispetto alla classificazione catastale.

Pur potendo astrattamente assolvere a funzioni assimilabili a quelle delle parti comuni, quali aree di servizio o spazi accessori funzionali, nel caso della particella 463 non si configura alcuna parte comune in senso giuridico, in quanto la proprietà è esclusiva e non risulta gravata da servitù attive o passive costituite formalmente a favore di terzi.

La fruizione dell'area è quindi limitata alla proprietà privata, senza condivisione con altre particelle, e la particella mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie e di deposito, senza autonomia edificatoria o produttiva.

Si evidenzia infine che le eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non incidono sul diritto di proprietà, né modificano la funzione effettivamente svolta dalla particella, come accertato in sede di sopralluogo.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 464, di proprietà esclusiva, ha assunto una funzione reale di area accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva, risultando utilizzata quale spazio di servizio e deposito, senza alcuna coltivazione agricola o utilizzo produttivo agrario, in difformità rispetto alla classificazione catastale.

Pur potendo astrattamente assolvere a funzioni assimilabili a quelle delle parti comuni, quali aree di servizio o spazi accessori funzionali alle attività presenti, nel caso della particella 464 non si configura alcuna parte comune in senso giuridico. La proprietà è esclusiva e non risulta gravata da servitù attive o passive costituite formalmente a favore di terzi.

La particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta il naturale proseguimento planimetrico e funzionale. Sebbene le due aree risultino collegate sotto il profilo dell'uso effettivo – entrambe impiegate a supporto delle attività ricreative e sportive – ciascuna mantiene la propria titolarità esclusiva e non vi è condivisione giuridica delle superfici.

La fruizione dell'area è quindi limitata alla proprietà privata della particella 464, senza condivisione con altre particelle, e la particella mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie e di deposito, senza autonomia edificatoria o produttiva.

Si evidenzia infine che le eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non

incidono sul diritto di proprietà, né modificano la funzione effettivamente svolta dalla particella, come accertato in sede di sopralluogo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 463, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta asservita ad altri fondi.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità agricola secondo quanto riportato in visura, è di fatto adibita a spazio accessorio e area di servizio nell'ambito delle attività di pesca sportiva, senza coltivazioni agricole né sistemazioni funzionali.

In sintesi, la particella non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni accessorie e di servizio, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 464, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta asservita ad altri fondi. Tuttavia, va precisato che l'accesso al terreno avviene tramite le strade poderali identificate al N.C.T. come particelle 471, 472 e 668, che collegano la Strada Statale n. 602 al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva. Pertanto, eventuali interventi di costituzione in lotto o frazionamento dovranno considerare tale condizione di accesso, eventualmente formalizzando diritti di passaggio a favore della particella 464.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità agricola secondo quanto riportato in visura, è di fatto adibita a spazio accessorio e area di servizio nell'ambito delle

attività di pesca sportiva, senza coltivazioni agricole né sistemazioni funzionali. La particella 464 confina direttamente con la particella 463, della quale costituisce naturale proseguimento planimetrico e funzionale; entrambe le aree concorrono all'uso ricreativo-sportivo, pur mantenendo titolarità esclusiva, senza condivisione giuridica delle superfici.

In sintesi, la particella 464 non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata destinata a funzioni accessorie e di servizio, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi, tenendo conto della necessità di formalizzare eventuali diritti di passaggio legati all'accesso attraverso le particelle 471, 472 e 668.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 463, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice C354, ha una superficie complessiva di circa 490 m² ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) con qualità agricola secondo visura catastale. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che la particella non presenta coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. Il terreno si configura come area accessoria e di servizio, utilizzata nell'ambito delle attività di pesca sportiva presenti nell'area circostante. La superficie si presenta in terra battuta, di forma stretta e allungata, con morfologia irregolare ma sostanzialmente percorribile, consentendo l'accesso e la sosta dei mezzi.

Caratteristiche fisiche e morfologiche

Il terreno si presenta:

- Assenza di sistemazioni agricole o manufatti permanenti;
- Copertura vegetale spontanea discontinua;
- Morfologia irregolare con leggere pendenze, senza opere di regimazione o sistemazioni funzionali ad uso agricolo o edificatorio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

Accesso

L'accesso alla particella avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che dalla Strada Statale n. 602 conducono al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade parzialmente nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano.

Tale zona è destinata alla realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per

pesca sportiva. In funzione della particolare conformazione orografica e delle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche, è ammessa una minima realizzazione di manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi.

Caratteristiche costruttive prevalenti ammissibili

Manufatti in legno, quali bungalows o baite, da adibire a: uffici, servizi igienici, locali tecnologici e ospitalità temporanea dei fruitori;

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq;
- Indice di copertura (Ic): 3%;
- Altezza massima (H): 3,50 m;
- Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m;
- Distacco minimo dal confine (dc): 10 m;
- Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m.

La realizzazione di tali manufatti comporta convenzionamento con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività, e l'eventuale stipula di polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. È inoltre prevista la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Considerazioni edificatorie

In relazione alla limitata consistenza dimensionale della particella, alla morfologia e alla collocazione, la particella non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile. Il valore urbanistico ed edificatorio può essere attribuito solo se la particella è accorpata ad altre aree contigue, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Vincoli

La particella ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267. Per interventi edili occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2^a categoria.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 464, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice C354, ha una superficie complessiva di circa 170 m² ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) con qualità agricola secondo visura catastale. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che la particella non presenta coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. Il terreno si configura come area accessoria e di servizio, utilizzata nell'ambito delle attività di pesca sportiva presenti nell'area circostante, in connessione funzionale con la particella 463, della quale costituisce naturale proseguimento planimetrico. La superficie si presenta in terra battuta, di forma stretta e allungata, con morfologia irregolare ma sostanzialmente percorribile, consentendo l'accesso e la sosta dei mezzi.

Caratteristiche fisiche e morfologiche

Il terreno si presenta:

- Assenza di sistemazioni agricole o manufatti permanenti;
- Copertura vegetale spontanea discontinua;

-Morfologia irregolare con leggere pendenze, senza opere di regimazione o sistemazioni funzionali ad uso agricolo o edificatorio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.

Accesso

L'accesso alla particella avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471, 472 e 668, che dalla Strada Statale n. 602 conducono al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva. Eventuali interventi di costituzione in lotto o accorpamento con altre aree dovranno considerare formalmente tali accessi.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano.

Tale zona è destinata alla realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva. In funzione della particolare conformazione orografica e delle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche, è ammessa la realizzazione di manufatti strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi, limitatamente a spazi di servizio, locali tecnici o piccole strutture per l'ospitalità temporanea dei fruitori.

Caratteristiche costruttive prevalenti ammissibili secondo l'art. 48

Manufatti in legno, quali bungalows o baite, da adibire a: uffici, servizi igienici, locali tecnologici e ospitalità temporanea dei fruitori;

-Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq;

-Indice di copertura (Ic): 3%;

-Altezza massima (H): 3,50 m;

-Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m;

-Distacco minimo dal confine (dc): 10 m;

-Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m.

La realizzazione di tali manufatti comporta convenzionamento con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività, e l'eventuale stipula di polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. È inoltre prevista la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Considerazioni edificatorie

In relazione alla limitata consistenza dimensionale della particella, alla morfologia e alla collocazione, la particella 464 non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile. Il valore urbanistico ed edificatorio può essere attribuito solo se la particella è accorpata alla particella 463 o ad altre aree contigue, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Vincoli

La particella ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267. Per interventi edili occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008

e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2^a categoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore

territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescra	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il	COMPRAVENDITA			
		SC Sede CHIETI (CH)	14/04/2003		11293.1/2005

09/12/2010	16/07/1974, per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/07/2000		5600
		Registrazione			
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
Dal 12/04/2007 al 09/12/2010	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED], per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle eseguite

1) Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle eseguite n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2) Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle eseguite n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3) Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle eseguite n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4) Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle eseguite n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5) La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata alla CTU

6) Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7) Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8) Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9) Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10) Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11) Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12) Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13) Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14) Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di

Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 – PART.463 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025
Particella Foglio 10, Particella 463

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq
- Indice di copertura (Ic): 3%
- Altezza massima (H): 3,50 m
- Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m
- Distacco minimo dal confine (dc): 10 m
- Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Vincoli generali:

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

BENE N° 10 – PART.464 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Particella Foglio 10, Particella 464

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq
- Indice di copertura (Ic): 3%
- Altezza massima (H): 3,50 m
- Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m
- Distacco minimo dal confine (dc): 10 m
- Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Vincoli generali:

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

DESCRIZIONE

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBIcato A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 471.

Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 471.

Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 510 m², classificata come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63.

Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando quindi la tipologia catastale di seminativo arborato. La particella è attualmente utilizzata come tracciato carrabile di accesso al compendio pignorato destinato a pesca sportiva, che parte dalla Strada Statale n. 602 e collega l'intero compendio. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta comunque regolare e piana, ma la strada mantiene carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo.

La particella confina con le particelle 669, 672, 464 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Fg.10 Part. 472.

La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 472, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in tre qualità: 29 m² di seminativo irriguo (AA), 107 m² di uliveto (AB) e 104 m² di seminativo arborato (AC). Secondo la classificazione catastale, le qualità sono associate ai seguenti redditi: per il seminativo irriguo dominicale € 0,18 e agrario € 0,25; per l'uliveto dominicale € 0,58 e agrario € 0,39; per il seminativo arborato dominicale € 0,59 e agrario € 0,54. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non corrispondono allo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 472 costituisce un proseguimento del tracciato carrabile che parte dalla particella 471, la quale si collega direttamente alla Strada Statale n. 602, e serve come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo.

La particella confina con le particelle 669, 668, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 – PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 668.

La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 668, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità catastali: uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m². Secondo la classificazione catastale, alle suddette qualità sono associati i seguenti redditi: per l'uliveto reddito dominicale pari a € 0,65 e reddito agrario pari a € 0,43; per il seminativo arborato reddito dominicale pari a € 0,49 e reddito agrario pari a € 0,44. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non rappresentano lo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 668 costituisce tratto terminale del tracciato carrabile che ha origine dalla particella 471, collegata direttamente alla Strada Statale n. 602, e che si sviluppa attraverso la particella 472, servendo come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: risulta privo di strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato e segnaletica, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e una

funzione esclusivamente di accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio e strumentale rispetto al compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica risulta pertanto strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo.

La particella confina con le particelle 669, 472, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione conferma il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomia funzionale ai fini della stima economica.

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

BENE N° 11 - PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 12 - PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 13 - PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12.2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 13 – PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
- **** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

CONFINI

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 471, confina con le particelle n. 672, 472 della stessa ditta e con Strada Statale n. 602

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 472, confina con le particelle n. 668,471 della stessa ditta e con la particella 805 di proprietà della sig. ****OMISSIS****

BENE N° 13 – PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 668, confina con le particelle n. 669,472 e 666 della stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	510,00 mq	510,00 mq	0,70	357,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				357,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 471, di superficie complessiva di circa 510 m², è catastalmente classificata come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63. Allo stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, risultando libero da costruzioni e utilizzato come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, che dalla Strada Statale n. 602 conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Pur consentendo il passaggio dei mezzi, la strada non è realizzata secondo criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature o manto stabilizzato, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, con caratteristiche tali da garantire la funzionalità come accesso, seppur informale, alle aree del compendio.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 472 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato. Questa rete di accessi permette il transito ai mezzi verso le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate, assumendo funzione accessoria fondamentale e indispensabile rispetto a tutte le altre particelle del compendio.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola o edificatoria, e il suo valore economico risulta strettamente legato alla superficie, alla funzione di accesso e alla collocazione territoriale all'interno del contesto sportivo-ricreativo.

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	29,00 mq	29,00 mq	0,70	20,30 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	107,00 mq	107,00 mq	0,70	74,90 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	104,00 mq	104,00 mq	0,70	72,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	0/0	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 472, di superficie complessiva di circa 240 m², è catastalmente suddivisa nelle seguenti qualità: seminativo irriguo per 29 m², uliveto per 107 m² e seminativo arborato per 104 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 0,18, € 0,58 e € 0,59 e redditi agrari pari a € 0,25, € 0,39 e € 0,54. Tali classificazioni e redditi hanno valore esclusivamente fiscale e non costituiscono prova dello stato reale dei luoghi.

Allo stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, risultando libero da costruzioni e utilizzato come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento della strada di accesso che dalla Strada Statale n. 602 si sviluppa sulla particella 471 e conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Pur consentendo il passaggio dei mezzi, il tracciato non è realizzato secondo i criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie, in quanto privo di strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature e manto stabilizzato, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, con caratteristiche tali da garantire la funzionalità come accesso, seppur informale, alle aree del compendio.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 471 e 668, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato. Tale rete di accessi consente il transito dei mezzi verso le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate, assumendo una funzione accessoria fondamentale e indispensabile rispetto alle restanti particelle del compendio.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola o edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto strettamente correlato alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto sportivo-ricreativo.

BENE N° 13 - PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	119,00 mq	119,00 mq	0,70	83,30 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	86,00 mq	86,00 mq	0,70	60,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella Fg. 10, Particella 668, di superficie complessiva di circa 205 m², è catastalmente suddivisa nelle seguenti qualità: uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 0,65 e € 0,49 e redditi agrari pari a € 0,43 e € 0,44. Tali classificazioni e redditi hanno valore esclusivamente fiscale e non costituiscono prova dello stato reale dei luoghi.

Allo stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate, risultando libero da costruzioni e utilizzato come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente il proseguimento del percorso di accesso che dalla particella 471 si sviluppa attraverso la particella 472 e conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Pur consentendo il passaggio dei mezzi, il tracciato non è realizzato secondo i criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: è privo di strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature e manto stabilizzato, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, garantendo la funzionalità come accesso, seppur informale, alle aree del compendio.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 471 e 472, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato. Tale rete di accessi consente il transito dei mezzi verso le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate, assumendo una funzione accessoria fondamentale e indispensabile rispetto alle restanti particelle del compendio.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola o edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto strettamente correlato alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto sportivo-ricreativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 461 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 27 90 Reddito dominicale € 19,45 Reddito agrario € 14,41
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5 10 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 2,63
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5 10 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 2,63
Dal 12/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 471 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 10 Reddito dominicale € 3,56

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 471, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 12 – PART.472 – TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 462 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 49 60 Reddito dominicale € 141,80 Reddito agrario € 128,91
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 472 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 40 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,24
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 472 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 40 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,36
Dal 12/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 472 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 04 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,54
Dal 12/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 472 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 1 07 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,39

Dal 12/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 472 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 29 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,25
------------------------------	--------------------	--

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 472, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti voltture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

BENE N° 13 - PART. 668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 49 00 Reddito dominicale € 144,30 Reddito agrario € 131,18
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 54 00 Reddito dominicale € 144,30 Reddito agrario € 131,18
Dal 14/04/2003 al 15/11/2005	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 40 Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 2,27
Dal 15/11/2005 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 40 Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 2,27
Dal 12/04/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2 05

		Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,06
Dal 14/12/2011 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 668 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 1 19 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,43
Dal 14/12/2011 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 668 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,44

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 668, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	471				Seminativo arborato	1	5 10 mq	3,56 €	2,63 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 471, con una superficie complessiva di circa 510 m², classificata come

seminativo arborato con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta coltivazioni agricole effettive e non corrisponde quindi alla tipologia catastale di seminativo arborato. Allo stato attuale, la particella si presenta libera da costruzioni e vegetazione spontanea, ed è utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, che dalla Strada Statale n. 602 consente l'accesso al compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Pur consentendo il transito dei mezzi, il tracciato non è realizzato secondo criteri tecnici propri delle strade: manca di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, garantendo la funzionalità come accesso informale, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare.

Si rileva pertanto che la particella non possiede alcuna qualità agricola effettiva corrispondente alla classificazione catastale. La classificazione mantiene valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 472 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate.

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	472				Seminativo irriguo	2	29 mq	0,18 €	0,25 €	
10	472				Oliveto	U	1 07 mq	0,58 €	0,39 €	
10	472				Seminativo arborato	2	1 04 mq	0,59 €	0,54 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 472, con una superficie complessiva di circa 240 m², suddivisa catastalmente nelle seguenti qualità: seminativo irriguo per 29 m², uliveto per 107 m² e seminativo arborato per 104 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 0,18, € 0,58 e € 0,59 e redditi agrari pari a € 0,25, € 0,39 e € 0,54.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta coltivazioni agricole effettive e non corrisponde quindi alle tipologie catastali attribuite. Allo stato attuale, la particella si presenta libera da costruzioni e vegetazione coltivata ed è utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento della viabilità di accesso che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e che consente l'accesso all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Pur consentendo il transito dei mezzi, il tracciato non è realizzato secondo criteri tecnici propri delle strade, risultando privo di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato e seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, garantendo la funzionalità come accesso informale, senza alcuna sistemazione tecnica o

manutenzione regolare.

Si rileva pertanto che la particella non possiede alcuna qualità agricola effettiva corrispondente alle classificazioni catastali attribuite. Tali classificazioni mantengono valore esclusivamente fiscale e non costituiscono prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 471 e 668, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate.

BENE N° 13 - PART. 668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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
10	668				Seminativo arborato	2	86 mq	0,49 €	0,44 €	
10	668				Oliveto	U	1 19 mq	0,65 €	0,43 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 668, con una superficie complessiva di circa 205 m², suddivisa catastalmente nelle seguenti qualità: uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 0,65 e € 0,49 e redditi agrari pari a € 0,43 e € 0,44.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta coltivazioni agricole effettive e non corrisponde quindi alle tipologie catastali attribuite. Allo stato attuale, la particella si presenta libera da costruzioni e vegetazione coltivata ed è utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento della viabilità di accesso che dalla particella 471, passando per la particella 472, conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Pur consentendo il transito dei mezzi, il tracciato non è realizzato secondo criteri tecnici propri delle strade, risultando privo di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato e seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, garantendo la funzionalità come accesso informale, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare.

Si rileva pertanto che la particella 668 non possiede alcuna qualità agricola effettiva corrispondente alle classificazioni catastali attribuite. Tali classificazioni mantengono valore esclusivamente fiscale e non costituiscono prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 471 e 472, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso

l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 471, sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ha una superficie di circa 510 m² ed è censita al Catasto Terreni come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63.

La qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica. A seguito di sopralluogo, è stato accertato che la particella è priva di coltivazioni o segni di conduzione agronomica, libera da costruzioni, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, non è realizzato secondo criteri tecnici stradali: manca di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato, seguendo il naturale andamento del terreno; la superficie si presenta regolare e piana, funzionale come accesso informale senza manutenzione regolare.

La particella riveste un ruolo strategico di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 472 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, garantendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è strettamente accessoria e di servizio per le altre particelle del compendio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 472, sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ha una superficie complessiva di circa 240 m² ed è censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità catastali: seminativo irriguo per 29 m², uliveto per 107 m² e seminativo arborato per 104 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 0,18, € 0,58 e € 0,59 e redditi agrari pari a € 0,25, € 0,39 e € 0,54.

La qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica. A seguito di sopralluogo, è stato accertato che la particella è priva di coltivazioni o segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali indicate, libera da costruzioni, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, costituente proseguimento della viabilità di accesso che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, non è realizzato secondo criteri tecnici stradali, risultando privo di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato e seguendo il naturale andamento del terreno; la superficie si presenta regolare e piana, funzionale come accesso informale senza manutenzione regolare.

La particella riveste un ruolo strategico di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 471 e 668, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, garantendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è strettamente accessoria e di servizio per le altre particelle del compendio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

La particella Foglio 10, Particella 668, sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ha una superficie complessiva di circa 205 m² ed è censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità catastali: uliveto per 119 m² e seminativo arborato per 86 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 0,65 e € 0,49 e redditi agrari pari a € 0,43 e € 0,44.

La qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi, né dell'effettivo utilizzo del fondo, né della sua idoneità produttiva o urbanistica. A seguito di sopralluogo, è stato accertato che la particella è priva di coltivazioni o segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali indicate, libera da costruzioni, con vegetazione spontanea, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, costituente proseguimento della viabilità di accesso che dalla particella 471, passando per la particella 472, conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, non è realizzato secondo criteri tecnici stradali, risultando privo di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato e seguendo il naturale andamento del terreno; la superficie si presenta regolare e piana, funzionale come accesso informale senza manutenzione regolare.

La particella riveste un ruolo strategico di servitù comune, in quanto, unitamente alle particelle 471 e 472, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, garantendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è strettamente accessoria e di servizio per le altre particelle del compendio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fig. 10, Particella 471, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, che consente l'accesso al compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 471 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da:

- assenza di manutenzione ordinaria;
- copertura vegetale spontanea discontinua;

morfologia regolare e piana, compatibile con l'assetto naturale del terreno, senza sistemazioni tecniche proprie delle strade (assenza di drenaggi, arginature o manto stabilizzato);

superficie di circa 510 m², inserita funzionalmente come accesso principale e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 472 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

BENE N° 12 - PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 472, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento del percorso di accesso che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e che consente l'accesso all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 472 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da assenza di manutenzione ordinaria, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e piana, compatibile con l'assetto naturale del terreno, in assenza di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato. La superficie complessiva, pari a circa 240 m², risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari eventuali interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471 e 668, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è pertanto strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

BENE N° 13 -PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 668, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento del percorso di accesso che dalla particella 471, passando per la particella 472, conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 668 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da assenza di manutenzione ordinaria, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e piana, compatibile con l'assetto naturale del terreno, in assenza di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato. La superficie complessiva, pari a circa 205 m², risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari eventuali interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471 e 472, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività

ricreative correlate. La sua funzione attuale è pertanto strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

BENE N° 11 - PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 471, di proprietà esclusiva, ha assunto una funzione reale di tracciato carrabile e area di servizio nell'ambito del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva, risultando utilizzata quale percorso di accesso e collegamento alle altre aree, senza alcuna coltivazione agricola o utilizzo produttivo agrario, in difformità rispetto alla classificazione catastale di seminativo arborato.

Pur potendo astrattamente assolvere a funzioni assimilabili a quelle delle parti comuni, quali collegamenti carrabili o percorsi di servizio funzionali alle attività presenti, nel caso della particella 471 la titolarità resta esclusiva; tuttavia, l'uso effettivo attuale e le esigenze di fruizione del compendio rendono prevedibile, anche in futuro, la sua configurazione come area di servitù comune a favore di tutte le altre particelle (in particolare 472 e 668), garantendo l'accesso carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio.

La particella riveste quindi un ruolo strategico e funzionale: pur essendo di proprietà privata, la fruizione attuale come percorso carrabile interessa tutte le aree del compendio, e la sua funzione futura potrà essere formalizzata come parte comune o servitù di passaggio, senza tuttavia modificare la titolarità esclusiva.

Si evidenzia infine che le eventuali difformità tra la classificazione catastale e lo stato reale dei luoghi non incidono sul diritto di proprietà, né modificano la funzione effettivamente svolta dalla particella, come accertato in sede di sopralluogo. La particella 471 mantiene pertanto la propria natura di pertinenza privata, destinata a funzioni di accesso e servizio, senza autonomia edificatoria o produttiva.

BENE N° 12 -PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 472, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si presenta libera da costruzioni, priva di impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento del percorso di accesso che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e funzionale all'accesso all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da assenza di manutenzione ordinaria, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e sostanzialmente piana, coerente con l'assetto naturale dei luoghi. Il tracciato non risulta dotato di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato. La superficie complessiva, pari a circa 240 m², risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse.

Non sono stati rilevati fenomeni evidenti di dissesto idrogeologico; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio. Eventuali interventi di miglioramento della fruibilità carrabile richiederebbero preliminari opere di regolarizzazione del piano di campagna.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471 e 668, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, consentendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La funzione della particella è pertanto da considerarsi strettamente accessoria e di servizio, priva di autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 668, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si presenta libera da costruzioni, priva di impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento del percorso di accesso che origina dalle particelle 471 e 472, collegate alla Strada Statale n. 602, e funzionale all'accesso all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da assenza di manutenzione ordinaria, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e sostanzialmente piana, coerente con l'assetto naturale dei luoghi. Il tracciato non risulta dotato di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato. La superficie complessiva, pari a circa 205 m², risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse.

Non sono stati rilevati fenomeni evidenti di dissesto idrogeologico; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio. Eventuali interventi di miglioramento della fruibilità carrabile richiederebbero preliminari opere di regolarizzazione del piano di campagna.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471 e 472, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, consentendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La funzione della particella è pertanto da considerarsi strettamente accessoria e di servizio, priva di autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 471, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta asservita ad altri fondi. Tuttavia, va precisato che la particella 471 assume nella pratica funzione di tracciato carrabile di accesso all'interno del compendio pignorato, collegando la Strada Statale n. 602 alle altre aree del complesso. Tale ruolo strategico, insieme alle particelle 472 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile verso le aree destinate alla pesca sportiva; pertanto, eventuali interventi di frazionamento o costituzione di lotti dovranno considerare questa condizione di accesso, prevedendo eventualmente la formalizzazione di diritti di passaggio a favore delle altre particelle del compendio.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area è pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella 471, pur risultando catastalmente censita come seminativo arborato secondo quanto riportato in visura, è di fatto utilizzata come tracciato carrabile e area di servizio, senza coltivazioni agricole né sistemazioni funzionali. La particella costituisce un collegamento strategico e funzionale per l'intero compendio pignorato, consentendo l'accesso alle altre aree destinate alla pesca sportiva

e alle attività ricreative correlate.

In sintesi, la particella 471 non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata destinata a funzioni di accesso e servizio, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi, tenendo conto della necessità di formalizzare eventuali diritti di passaggio legati al collegamento carrabile verso le altre particelle del compendio (472 e 668).

BENE N° 12 -PART. 472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 472, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi formalmente costituiti. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta giuridicamente asservita ad altri fondi. Tuttavia, va precisato che la particella 472 assume nella pratica funzione di proseguimento del tracciato carrabile di accesso, che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e consente il collegamento verso l'interno del compendio pignorato. Tale funzione, svolta congiuntamente alle particelle 471 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile verso le aree destinate alla pesca sportiva; pertanto, eventuali interventi di frazionamento o costituzione di lotti dovranno tenere conto di questa condizione di accesso, prevedendo, se del caso, la formalizzazione di diritti di passaggio a favore delle altre particelle del compendio.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area risulta pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella 472, pur risultando catastalmente censita con qualità agricole secondo quanto riportato in visura, è di fatto utilizzata come tracciato carrabile e area di servizio, senza coltivazioni agricole né sistemazioni funzionali permanenti. La particella costituisce un collegamento funzionale e strategico all'interno del compendio pignorato, consentendo il transito verso le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate.

In sintesi, la particella 472 non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata destinata a funzioni di accesso e servizio, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi, tenendo conto dell'eventuale necessità di formalizzare diritti di passaggio connessi al collegamento carrabile verso le altre particelle del compendio, in particolare la 471 e la 668.

BENE N° 13 -PART. 668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento alla particella Foglio 10, Particella 668, di proprietà esclusiva, non risultano, dagli accertamenti effettuati, annotazioni catastali né titoli giuridici dai quali emergano servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici gravanti sul fondo.

-Servitù: non risultano servitù attive o passive trascritte, né diritti di passaggio o di utilizzo a favore di terzi formalmente costituiti. La particella è utilizzata esclusivamente dal proprietario e non risulta giuridicamente asservita ad altri fondi. Tuttavia, va precisato che la particella 668 assume nella pratica funzione di proseguimento del tracciato carrabile di accesso, che origina dalle particelle 471 e 472, collegate alla Strada

Statale n. 602, e consente il collegamento verso l'interno del compendio pignorato. Tale funzione, svolta congiuntamente alle particelle 471 e 472, costituisce l'unico collegamento carrabile verso le aree destinate alla pesca sportiva; pertanto, eventuali interventi di frazionamento o costituzione di lotti dovranno tenere conto di questa condizione di accesso, prevedendo, se del caso, la formalizzazione di diritti di passaggio a favore delle altre particelle del compendio.

-Censo: non risultano censi gravanti sul terreno; la proprietà risulta libera da oneri di natura censuaria.

-Livello: non risultano gravami relativi a livelli o diritti reali di godimento in favore di terzi sulla particella.

Usi civici: non risultano attribuzioni di usi civici sul fondo, né diritti collettivi che ne limitino l'uso; l'area risulta pertanto pienamente disponibile al proprietario.

Sotto il profilo dell'utilizzo attuale, la particella 668, pur risultando catastalmente censita con qualità agricole secondo quanto riportato in visura, è di fatto utilizzata come tracciato carrabile e area di servizio, senza coltivazioni agricole né sistemazioni funzionali permanenti. La particella costituisce un collegamento funzionale e strategico all'interno del compendio pignorato, consentendo il transito verso le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate.

In sintesi, la particella 668 non risulta gravata da vincoli giuridici o obblighi a favore di terzi, mantiene la propria natura di pertinenza privata destinata a funzioni di accesso e servizio, con piena disponibilità e godimento da parte del proprietario. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere valutati al fine di allineare la classificazione fiscale allo stato reale dei luoghi, tenendo conto dell'eventuale necessità di formalizzare diritti di passaggio connessi al collegamento carrabile verso le altre particelle del compendio, in particolare la 471 e la 472.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 471, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice C354, ha una superficie complessiva di circa 510 m² ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) come seminativo arborato. La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che la particella non presenta coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si configura come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, utilizzata quale via di accesso e area di servizio per il compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. La superficie si presenta in terra battuta, regolare e piana, sostanzialmente percorribile dai mezzi, senza sistemazioni tipiche delle strade (assenza di drenaggi, arginature o manto stabilizzato), consentendo l'accesso alle altre particelle e la fruibilità funzionale del complesso.

Caratteristiche fisiche e morfologiche

Il terreno si presenta:

-Assenza di sistemazioni agricole o manufatti permanenti;

-Copertura vegetale spontanea discontinua;

-Morfologia regolare e piana, senza opere di regimazione o sistemazioni specifiche ad uso agricolo o edificatorio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi richiede interventi di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità carrabile.

Accesso

La particella 471 costituisce l'elemento principale del collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, insieme alle particelle 472 e 668, permettendo l'accesso alle aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse. Eventuali interventi di frazionamento o costituzione di lotti dovranno considerare formalmente tale funzione strategica, prevedendo eventualmente la costituzione di diritti di passaggio e servitù comuni.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano.

La particella, in quanto tracciato di accesso, non è destinata a ospitare manufatti autonomi. La sua funzione urbanisticamente rilevante consiste nel consentire la fruibilità complessiva del compendio e l'accesso ai futuri spazi edificabili o attrezzature sportive presenti sulle particelle contigue.

Caratteristiche costruttive prevalenti ammissibili secondo l'art. 48

La particella 471, in quanto strada/area di servizio, non è destinata a edificazione autonoma. Tuttavia, eventuali opere di regolarizzazione o manutenzione del percorso carrabile possono prevedere:

Sistemazioni leggere di superficie, come ghiaia stabilizzata o materiali drenanti;

Piccoli manufatti funzionali alla percorribilità e sicurezza, quali cordoli di delimitazione o segnali di percorso;

Nessun indice di utilizzazione fondiaria (Uf) o indice di copertura (Ic) è attribuibile, e non sono ammessi fabbricati permanenti;

Altezza massima non rilevante; distanze dai confini da valutare in funzione della circolazione dei mezzi.

Vincoli

La particella ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267. Per interventi sul terreno occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2^a categoria.

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Foglio 10, Particella 472, sita nel Comune di Catignano (PE) e identificata catastalmente con codice C354, ha una superficie complessiva di circa 240 m² ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) con qualità agricole (seminativo irriguo, uliveto e seminato arborato). La classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che la particella non presenta coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si configura come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, utilizzato quale proseguimento della viabilità di accesso che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e quale area di servizio per il compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. La superficie si presenta in terra battuta, regolare e piana, sostanzialmente percorribile dai mezzi, priva di sistemazioni tipiche delle infrastrutture stradali (assenza di drenaggi, arginature o manto stabilizzato), consentendo l'accesso alle altre particelle e la fruibilità funzionale del complesso.

Caratteristiche fisiche e morfologiche

Il terreno si presenta caratterizzato da assenza di sistemazioni agricole o manufatti permanenti, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e piana, senza opere di regimazione o sistemazioni specifiche ad uso agricolo o edificatorio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi richiederebbe eventuali interventi di regolarizzazione del piano di campagna al fine di migliorarne la fruibilità carrabile.

Accesso

La particella 472 costituisce parte integrante del collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, in continuità funzionale con la particella 471 e unitamente alla particella 668, permettendo l'accesso alle aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse. Eventuali interventi di frazionamento o costituzione di lotti dovranno considerare formalmente tale funzione strategica, prevedendo, se necessario, la costituzione di diritti di passaggio e servitù comuni.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella ricade nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano.

La particella, in quanto tratto di viabilità interna e area di servizio, non è destinata a ospitare manufatti autonomi. La sua funzione urbanisticamente rilevante consiste nel consentire la fruibilità complessiva del compendio e l'accesso agli spazi edificabili o alle attrezzature sportive previste sulle particelle contigue.

Caratteristiche costruttive prevalenti ammissibili secondo l'art. 48

La particella 472, in quanto strada e area di servizio, non è destinata a edificazione autonoma. Eventuali opere ammissibili sono limitate a interventi di regolarizzazione e manutenzione del percorso carrabile, quali sistemazioni leggere di superficie (ghiaia stabilizzata o materiali drenanti) e piccoli manufatti funzionali alla percorribilità e alla sicurezza, come cordoli di delimitazione o segnaletica. Non sono attribuibili indici di utilizzazione fondiaria (Uf) o indici di copertura (Ic) e non sono ammessi fabbricati permanenti; le distanze dai confini dovranno essere valutate esclusivamente in funzione della circolazione dei mezzi.

Vincoli

La particella ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per eventuali interventi sul terreno dovranno essere verificate le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato in zona sismica di 2^a categoria.

La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 668, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità catastali: uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m².

Secondo la classificazione catastale, le qualità sono associate ai seguenti redditi: per l'uliveto dominicale € 0,65 e agrario € 0,43; per il seminativo arborato dominicale € 0,49 e agrario € 0,44. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non corrispondono allo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Stato di fatto e utilizzo

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che la particella non presenta coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si configura come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, utilizzato quale proseguimento della viabilità di accesso che origina dalla particella 471 e in continuità con la particella 472, e quale area di servizio per il compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva.

La superficie si presenta regolare e piana, sostanzialmente percorribile dai mezzi, priva di sistemazioni tipiche delle infrastrutture stradali (assenza di drenaggi, arginature o manto stabilizzato), consentendo l'accesso alle altre particelle e la fruibilità funzionale del complesso.

Caratteristiche fisiche e morfologiche

Il terreno si presenta caratterizzato da:

- assenza di sistemazioni agricole o manufatti permanenti;
- copertura vegetale spontanea discontinua;
- morfologia regolare e piana, senza opere di regimazione o sistemazioni specifiche ad uso agricolo o edificatorio.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi richiede interventi di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità carrabile.

Accesso

La particella 668 costituisce parte integrante del collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, in continuità funzionale con le particelle 471 e 472, permettendo l'accesso alle aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse. Eventuali interventi di frazionamento o costituzione di lotti dovranno considerare formalmente tale funzione strategica, prevedendo, se necessario, la costituzione di diritti di passaggio e servitù comuni.

Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella ricade nella Zona B2 – Completamento della struttura urbana, disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano, e in parte nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella, in quanto tratto di viabilità interna e area di servizio, non è destinata a ospitare manufatti autonomi. La sua funzione urbanisticamente rilevante consiste nel consentire la fruibilità complessiva del

compendio e l'accesso agli spazi edificabili o alle attrezzature sportive presenti sulle particelle contigue.

Caratteristiche costruttive prevalenti ammissibili secondo l'art. 48

La particella 668, in quanto strada e area di servizio, non è destinata a edificazione autonoma. Eventuali opere ammissibili sono limitate a interventi di regolarizzazione e manutenzione del percorso carrabile, quali:

sistemazioni leggere di superficie (ghiaia stabilizzata o materiali drenanti);

piccoli manufatti funzionali alla percorribilità e alla sicurezza, come cordoli di delimitazione o segnaletica.

Non sono attribuibili indici di utilizzazione fondiaria (Uf) o indici di copertura (Ic) e non sono ammessi fabbricati permanenti. Le distanze dai confini dovranno essere valutate esclusivamente in funzione della circolazione dei mezzi.

Vincoli

La particella ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per eventuali interventi sul terreno dovranno essere verificate le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato in zona sismica di 2^a categoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 – PART. 471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 13 -PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 -PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727

ASTE GIUDIZIARIE		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.****Omissis**** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 12 -PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****;	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****;	Pescara			
		DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/07/2000		5600
		Registrazione			
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI Pescara	27/07/2000		
		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
Dal 12/04/2007 al 04/04/2014	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED], per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SC Sede CHIETI (CH)	14/04/2003		11293.1/2005
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.****Omissis**** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 13 – PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita Atto tra Vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI Giovanni	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara			

Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/07/2000		5600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2003 al 15/11/2005	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2005 al 12/04/2007	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED], per la quota 1/1, piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.****Omissis**** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 12 - PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il

04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 13 – PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 – PART.471 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025
Particella Foglio 10, Particella 471

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq
- Indice di copertura (Ic): 3%
- Altezza massima (H): 3,50 m
- Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m
- Distacco minimo dal confine (dc): 10 m
- Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Vincoli generali:

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

BENE N° 12 – PART.472 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Particella Foglio 10, Particella 472

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq
- Indice di copertura (Ic): 3%
- Altezza massima (H): 3,50 m
- Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m
- Distacco minimo dal confine (dc): 10 m
- Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e

pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Vincoli generali:

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

BENE N° 13 – PART.668 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/205

Particella Foglio 10, Particella 668

Zona B2 – Completamento della struttura urbana -Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto.

Parametri principali:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m²

-Indice di copertura massimo: 35%

-Altezza massima: 10,50 m

-Numero massimo di piani fuori terra: 3

-Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle NTA del P.R.E.

Interventi ammessi: edifici di limitata consistenza, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche.

Parametri principali:

-Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq

-Indice di copertura massimo: 3%

-Altezza massima: 3,50 m

-Ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie

Vincoli generali

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 15** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 16** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 17** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 18** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

DESCRIZIONE

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 171.

La particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA - Seminativo per una superficie di 1.586 mq, con reddito dominicale pari a € 4,51 e reddito agrario € 3,69; AB - Uliveto per 903 mq, con reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario € 3,26; Vigneto per 881 mq, con reddito dominicale € 12,97 e reddito agrario € 6,14.

Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale.

Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario.

Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo.

Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative.

In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico

rilevante.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 649.

La particella n. 649, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo per una superficie di 2.485 mq, con reddito dominicale pari a € 7,06 e reddito agrario € 5,78.

Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. La particella 649 è particolarmente significativa poiché più della metà della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, mentre il restante terreno, a morfologia inclinata, è delimitato da due strade: una strada che costeggia il perimetro dell'invaso e garantisce l'accesso alle rive, e una seconda strada che conduce verso le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione appartenente allo stesso compendio pignorato. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 649, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 171, 664, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale.

Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario.

Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo.

Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative.

Il restante terreno non ricadente nell'invaso, caratterizzato da una lieve inclinazione, garantisce il collegamento alle vie di accesso principali, alle particelle contigue e al fabbricato di nuova costruzione sulle particelle 665 e 607, integrando funzionalmente l'intero compendio.

In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante. La particella 649, per più della metà della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre la restante parte svolge una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre unità del compendio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 666.

La particella n. 666, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali:

AA Seminato arborato: superficie 2.899 m², reddito dominicale € 16,47, reddito agrario € 14,97

AB Uliveto: superficie 1.523 m², reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 5,51

Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 666 è particolarmente significativa poiché circa il 20% della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, concorrendo insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 204 e 664 alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% della particella è costituito da una strada di terra battuta, che contorna il lato corto est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte. L'invaso si configura come elemento sovrapparticellare unitario, che caratterizza in modo coerente l'intero ambito territoriale.

Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario.

Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo.

Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative.

Il restante terreno non ricadente nell'invaso è costituito dalla strada di terra battuta, priva di opere primarie, che contorna il lato est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte, conferendo una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre parti del compendio, pur mantenendo un valore inferiore rispetto alla porzione invasata.

In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. La particella 666, per circa il 20% della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% comprende la strada di accesso in

terra battuta e terreno incolto, con funzione complementare di collegamento e accesso alle altre porzioni del compendio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 664.

Descrizione della particella n. 664 – Comune di Catignano (codice catastale C354)

La particella n. 664 è censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 m², con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36.

Nel compendio fondiario la particella è interessata da un invaso artificiale di notevole entità, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 664 risulta significativa in quanto una porzione rilevante ricade direttamente nell'invaso, mentre la restante superficie è destinata a percorsi di accesso e aree di servizio, perdendo la funzione agricola originaria.

1. Parte invasata

La porzione della particella ricadente nell'invaso costituisce un elemento sovraparticellare, in quanto l'opera interessa anche le particelle nn. 171, 649, 666 e 204, configurandosi come struttura unitaria all'interno del contesto fondiario.

Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta:

- Sezione trapezoidale, con scarpate interne regolari a pendenza di circa 30°;
- Profondità massima al centro circa 6 m;
- Corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi;
- Dimensioni del rilevato principale: lunghezza alla base circa 90 m, larghezza all'apice circa 30 m;
- Opere idrauliche: troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, per regolazione idrica e svuotamento del bacino.

Lo stato conservativo dell'invaso è complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato integro, rilevato stabile e opere idrauliche funzionanti. L'opera appare durevole e sicura, indicando una manutenzione ordinaria regolare.

Funzionalmente, lo specchio d'acqua è destinato a uso ricreativo, turistico e pesca sportiva, contribuendo a incrementare la fauna acquatica e avifauna, migliorare il microclima locale e conferire pregio ambientale al contesto territoriale. L'invaso comporta una trasformazione stabile del suolo, modificando la destinazione agricola della particella e riducendo la superficie effettivamente coltivabile.

2. Parte non invasata

La porzione residua della particella, non ricadente nell'invaso, mantiene una funzione di collegamento e accesso all'opera, costituita da un tracciato di terra battuta che prosegue la viabilità interna della particella 664 e costeggia per l'intero perimetro laterale dell'invaso. Tale strada, pur essendo priva di opere di urbanizzazione

primaria, svolge una funzione essenziale di accesso e gestione dell'invaso e dell'intero compendio.

Nella zona occidentale della particella, la porzione di terreno non più a destinazione agricola ospita:

Casotti abusivi;

Un grande fabbricato in legno, utilizzato storicamente durante le attività di gara come area di sosta per pasti e gestione economica della giornata;

Impianto di approvvigionamento delle acque, collocato a valle, la cui visione e verifica del corretto funzionamento risultano difficoltose a causa della vegetazione e della presenza di materiali di riciclo che lo ricoprono parzialmente.

La morfologia e l'assetto attuale della porzione non invasata, pur garantendo integrità fisica e stabilità, non consentono più l'uso agricolo e conferiscono una valenza funzionale di servizio, accesso e gestione dell'invaso.

3. Analisi generale

La particella 664, attraverso la combinazione tra la porzione invasata e le aree di accesso, rappresenta un bene unitario e sovrapparticellare, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare il valore in ambito ricreativo e turistico, più che agricolo.

La porzione invasata mantiene le caratteristiche strutturali dell'opera idraulica, con buono stato conservativo, stabilità e sicurezza.

La porzione residua, costituita da strada di terra battuta e aree con casotti e fabbricato in legno, svolge funzione di servizio, collegamento e gestione dell'invaso.

Non sono presenti piante di ulivo o colture agricole nelle aree residue.

L'invaso, in quanto elemento sovrapparticellare, integra le particelle 171, 649, 666 e 204, contribuendo a valorizzare l'intero compendio.

In sintesi, la particella 664 è caratterizzata da una trasformazione stabile del suolo che ne ha modificato la destinazione agricola originaria, acquisendo invece una valenza ambientale, ricreativa e turistica, con infrastrutture di supporto per la gestione dell'invaso e dei servizi collegati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 – PART. 204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 204.

La particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità culturale:

Seminativo irriguo: superficie 710 m², reddito dominicale € 4,40, reddito agrario € 6,05.

Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 204 riveste un ruolo marginale ma

funzionalmente significativo, in quanto una piccola porzione della stessa, stimabile in circa 40 m², ricade sulla sponda dell'invaso, concorrendo, insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 664 e 666, alla definizione dello specchio d'acqua.

La restante superficie della particella 204 è interessata dal proseguimento della strada di terra battuta proveniente dalla particella 666, che contorna perimetralmente l'intero lago, garantendone l'accessibilità e il collegamento interno al compendio fondiario. La porzione residua del lotto, posta a confine con la particella 464, è costituita da area incolta, priva di sistemazioni agronomiche, con funzione meramente complementare e marginale rispetto all'invaso.

Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale sopraelevata di circa 1,20 m rispetto al livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame atto a prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha una lunghezza alla base di circa 90 m e una larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di troppo pieno mediante tubo DN 800 e di valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, idonea alla regolazione del livello idrico e allo svuotamento del bacino.

Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, opere di protezione integre e dispositivi idraulici funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo.

Sotto il profilo funzionale, l'invaso risulta verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo alla valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e dell'avifauna, nonché un miglioramento del microclima locale. Pur determinando una riduzione della superficie agricola effettivamente utilizzabile, l'opera introduce una componente di valore extragricolo di rilievo.

In conclusione, l'invaso si configura come elemento strutturante e unitario del compendio fondiario, caratterizzato da una funzione sovrapparticellare indivisibile. La particella 204, pur incidendo solo marginalmente sulla superficie dello specchio d'acqua mediante una porzione di sponda, svolge un ruolo complementare essenziale grazie alla presenza della strada perimetrale di accesso e delle aree incolte di contorno, funzionalmente integrate all'insieme del bacino.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Fg.10 Part. 653.

La particella n. 653, situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 653, codice catastale C354, presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità: 100 m² di pescheto (AA) e 835 m² di seminativo (AB). Secondo la classificazione catastale, i redditi associati sono i seguenti: per il pescheto dominicale € 1,47 e agrario € 0,70; per il seminativo dominicale € 5,17 e agrario € 7,12. Si precisa che tali valori hanno finalità esclusivamente fiscali e non necessariamente corrispondono allo stato reale dei luoghi, verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni significative o conduzione agronomica coerente con le

categorie catastali indicate. L'elemento prevalente della particella è un tracciato di terra battuta che costeggia il lago, proseguendo il percorso carrabile originato dalla particella 649, attraversando la particella 666 e connettendosi alle strade presenti sulle particelle 668, 471 e 472.

Analogamente a quanto osservato nella particella 649, all'interno della 653 sono presenti due tracciati posti a quote differenti, separate dal naturale declivio formato dalla configurazione delle strade. Il primo tracciato, a quota inferiore, segue la circonferenza del lago e consente l'accesso e la manutenzione delle sponde. Il secondo tracciato, posto a quota più alta, conduce verso le particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione, realizzato nell'ambito degli interventi post-sisma 2009 Abruzzo, regolati dalla Legge n. 77/2009 e dal Decreto Legislativo n. 39/2010, con l'erogazione dei relativi contributi per la ricostruzione privata.

Entrambi i tracciati, pur consentendo il passaggio dei mezzi, sono ricavati direttamente dal terreno naturale e non presentano opere di urbanizzazione primarie: non vi sono strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica. Segue sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, con funzione esclusivamente di collegamento interno e accesso alle aree del compendio.

Per dimensioni, morfologia e funzione, la particella 653 assume un ruolo accessorio e strumentale rispetto al compendio fondiario pignorato adibito a pesca sportiva e ricreazione, e non presenta rilevanza produttiva autonoma o edificatoria. Il suo valore economico è correlato alla funzione di accesso, alla posizione all'interno del contesto del lago e alla continuità con la rete viaria interna del compendio.

La particella confina con le particelle 649, 666, 668, 471 e 472, costituendo parte integrante del sistema viario interno al lotto, garantendo la mobilità e la manutenzione dell'invaso e delle aree circostanti. La sua posizione sottolinea il ruolo strumentale e di servizio, senza attribuire un significativo valore agricolo autonomo ai fini della stima economica.

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

BENE N° 14 – PART. 171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 18 – PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

BENE N° 19 - PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 15 -PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il [REDACTED] è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il [REDACTED] è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara(PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 18 – PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

BENE N° 19 – PART. 653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
Contrada Paludi, 36
65011 - Catignano (PE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificazione (allegata) desunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Catignano (PE) rilasciata in data 22.12 2025, la debitrice **** Omissis **** nata a Opladen (Germania) il 16.07.1974 è di stato civile NUBILE.

La Famiglia anagrafica è composta da:

**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - FIGLIO
**** Omissis **** Luigi nato il [REDACTED] in Pescara (PE) C.F. **** Omissis **** - CONVIVENTE

Attualmente risiedono in Via Alcide de Gaspari n.10

CONFINI

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 171, confina con le particelle n. 666,664 e 204 della stessa ditta.

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 649, confina con le particelle n. 665,664 e 171 della stessa ditta.

BENE N° 16 - PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 666, confina con le particelle n. 665,171 e 463 della stessa ditta.

BENE N° 17 - PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 664, confina con le particelle n. 649, 665 e 171 della stessa ditta.

BENE N° 18 - PART. 204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 204, confina con le particelle n. 666,464 e 656 della stessa ditta.

BENE N° 19 - PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Salvo più precisi confini, il terreno censito al Foglio 10, particella 653, confina con le particelle n. 171, 666 e 649 della stessa ditta nonché con la particella n. 654, terreno confinante di proprietà del Sig. ****OMISSIS****.

CONSISTENZA

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1586,00 mq	1586,00 mq	1	1586,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	903,00 mq	903,00 mq	1	903,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	881,00 mq	881,00 mq	1	881,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'invaso artificiale oggetto di stima presenta una configurazione unitaria e funzionalmente inscindibile, in quanto realizzato come un unico bacino continuo, privo di separazioni fisiche o funzionali, che si estende su porzioni delle particelle catastali nn. 171, 664, 649, 666 e 204.

Dal punto di vista fisico e morfologico, l'opera costituisce un unico specchio d'acqua, la cui funzionalità idraulica ed ambientale dipende dall'integrità dell'intero bacino; un'eventuale suddivisione per confini catastali comporterebbe la perdita della continuità del volume d'acqua, l'alterazione degli equilibri idraulici e la compromissione della funzione stessa dell'invaso.

Sotto il profilo funzionale, l'invaso risulta destinato in modo unitario a uso ricreativo e di pesca sportiva, destinazione che presuppone la disponibilità dell'intero bacino e non di singole porzioni frazionabili. La suddivisione dell'invaso in quote riferite alle singole particelle catastali determinerebbe una riduzione significativa o l'azzeramento dell'utilità economica e ricreativa del bene, con conseguente deprezzamento complessivo del compendio.

Dal punto di vista estimativo, l'invaso non è riconducibile alla somma dei valori delle singole superfici catastali sottostanti, bensì rappresenta un bene unitario a destinazione speciale, il cui valore deriva dalla sua esistenza e funzionalità complessiva. Ne consegue che una valutazione separata per singole particelle non risulterebbe tecnicamente corretta né economicamente rappresentativa.

Infine, sotto il profilo giuridico-catastale, la coincidenza solo parziale dell'invaso con i confini delle particelle interessate conferma la prevalenza della realtà fisica e funzionale del bene rispetto alla suddivisione catastale, che ha mera funzione descrittiva e non incide sulla natura unitaria dell'opera.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'invaso artificiale deve ritenersi indivisibile sotto il profilo fisico, funzionale ed economico, e pertanto stimabile esclusivamente come bene unitario, con successiva attribuzione pro-quota del valore alle particelle catastali interessate, in proporzione alle superfici di invaso ricadenti su ciascuna di esse.

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2485,00 mq	2485,00 mq	1	2485,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2485,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2485,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'invaso artificiale oggetto di stima presenta una configurazione unitaria e funzionalmente inscindibile, essendo realizzato come un unico bacino continuo che si estende su porzioni delle particelle catastali nn. 171,



664, 649, 666 e 204. La particella 649 risulta particolarmente significativa, poiché più della metà della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, mentre la restante parte, caratterizzata da lieve pendenza, costituisce le vie di accesso e collegamento alle altre unità del compendio, compreso il fabbricato di nuova costruzione sulle particelle 665 e 607.

Dal punto di vista fisico e morfologico, l'opera costituisce un unico specchio d'acqua, la cui funzionalità idraulica e ambientale dipende dall'integrità dell'intero bacino. Eventuali frazionamenti in base ai confini catastali comporterebbero la perdita della continuità del volume d'acqua, l'alterazione degli equilibri idraulici e la compromissione della funzione stessa dell'invaso.

Sotto il profilo funzionale, l'invaso risulta destinato in modo unitario a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, destinazione che presuppone la disponibilità dell'intero bacino. La suddivisione in quote riferite alle singole particelle determinerebbe una significativa riduzione dell'utilità ricreativa e ambientale, con conseguente deprezzamento complessivo del compendio.

Dal punto di vista estimativo, l'invaso non è riconducibile alla somma dei valori delle singole superfici catastali sottostanti, ma rappresenta un bene unitario a destinazione speciale, il cui valore deriva dalla continuità, dalla funzionalità e dalle potenzialità complessive. Pertanto, una valutazione separata per singole particelle non risulterebbe tecnicamente corretta né economicamente rappresentativa.

Infine, sotto il profilo giuridico-catastale, la coincidenza parziale dell'invaso con i confini delle particelle conferma la prevalenza della realtà fisica e funzionale del bene rispetto alla suddivisione catastale, che ha carattere descrittivo e non incide sulla natura unitaria dell'opera.

Alla luce delle considerazioni esposte, l'invaso artificiale deve ritenersi indivisibile sotto il profilo fisico, funzionale ed economico, e pertanto stimabile esclusivamente come bene unitario, con successiva attribuzione pro-quota del valore alle singole particelle interessate, in proporzione alla superficie di invaso effettivamente ricadente su ciascuna di esse, con particolare attenzione alla particella 649, che contribuisce per più della metà al corpo idrico e per il restante svolge funzioni di accesso e collegamento al compendio.

BENE N° 16 - PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2899,00 mq	2899,00 mq	1	2899,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1523,00 mq	1523,00 mq	1	1523,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4422,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4422,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella n. 666, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano (codice catastale C354), presenta una superficie complessiva di 4.422 m², suddivisa tra le seguenti qualità colturali:

AA Seminato arborato: 2.899 m², con reddito dominicale € 16,47 e reddito agrario € 14,97

AB Uliveto: 1.523 m², con reddito dominicale € 8,26 e reddito agrario € 5,51

La particella presenta una configurazione composita:

Porzione terminale dell'invaso (circa 20% della superficie totale, circa 884 m²)

Questa parte coincide con il bordo/margine del lago artificiale, interessando le rive e garantendo il collegamento funzionale con le particelle nn. 171, 649, 204 e 664. La porzione non è pianeggiante, con lieve inclinazione verso le sponde, e contribuisce a definire l'unitarietà dell'invaso all'interno del compendio, pur riducendo la funzionalità agricola.

Porzione residua di terreno (circa 80% della superficie totale, circa 3.538 m²)

Comprende una strada di terra battuta che costeggia il lato est del lago e terreno incolto. La strada, priva di opere primarie, consente l'accesso e il collegamento tra le aree del compendio, mentre il terreno incolto, caratterizzato da lieve inclinazione verso le porzioni circostanti, presenta un valore ridotto per la morfologia non pianeggiante e la limitata produttività agricola.

Complessivamente, la particella n. 666 integra una quota significativa nello specchio d'acqua dell'invaso e una restante parte a terreno e collegamenti stradali, conferendo all'unità immobiliare un carattere composito e una funzionalità differenziata tra componente acquatica e terrestre, mantenendo comunque la coerenza catastale e territoriale all'interno del compendio fondiario.

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12462,00 mq	12462,00 mq	1	12462,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12462,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12462,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella n. 664 ha una superficie complessiva di 12.462 m², censita al Catasto Terreni come seminativo arborato, con reddito dominicale di € 70,80 e reddito agrario di € 64,36.

Dal confronto tra la consistenza catastale e lo stato dei luoghi, emergono le seguenti osservazioni:

Porzione occupata dallo specchio d'acqua

Una porzione pari a circa 4.500 m² della superficie totale risulta occupata dallo specchio d'acqua dell'invaso artificiale.

Tale porzione costituisce parte integrante dell'opera idraulica unitaria, funzionalmente connessa alle altre particelle coinvolte (171, 649, 666 e 204), e concorre alla formazione del bacino artificiale destinato ad attività ricreative e di pesca sportiva.

La presenza dello specchio d'acqua ha determinato una trasformazione stabile e irreversibile del suolo, con perdita definitiva della destinazione agricola originaria.

Il terreno sottostante mantiene consistenza fisica, ma risulta privo di utilizzabilità agricola, non essendo più

idoneo a coltivazioni o impianti produttivi.

Porzione residua di terreno

La restante superficie della particella, pari a circa 7.962 m², è costituita interamente da terreno non occupato dallo specchio d'acqua.

Tale porzione comprende la strada di terra battuta, che rappresenta il proseguo della viabilità interna insistente sulla particella 664 e che costeggia il perimetro laterale dell'invaso, consentendone l'accesso, la gestione e la manutenzione.

Nella zona occidentale della particella, all'interno della porzione di terreno non più a destinazione agricola, sono presenti casotti abusivi e un fabbricato in legno, utilizzato quale area di appoggio durante le attività ricreative e di gara, per la sosta e l'organizzazione delle attività.

Sempre nella parte a valle è localizzato l'impianto di approvvigionamento delle acque, attualmente non facilmente accessibile per la verifica del corretto funzionamento, in quanto in parte coperto da vegetazione spontanea e materiali di riciclo.

Il terreno appare in stato di incolto o utilizzato esclusivamente per funzioni accessorie e di servizio, senza la presenza di colture agrarie in atto.

Funzione complessiva e stato della particella

La particella n. 664 conserva integrità fisica e stabilità morfologica, ma risulta sostanzialmente priva di funzione agricola.

La consistenza attuale è riconducibile alla compresenza di:

una porzione occupata dallo specchio d'acqua, funzionalmente integrata nel lago artificiale;

una ampia porzione di terreno residuo, destinata a viabilità interna, aree di servizio e spazi accessori;

manufatti e strutture di supporto all'attività ricreativa.

L'intera particella assume pertanto una funzione prevalentemente ricreativa, gestionale e di servizio, strettamente connessa all'invaso artificiale e al compendio fondiario nel suo insieme.

In sintesi, la consistenza della particella n. 664 è caratterizzata da una porzione di circa 4.500 m² occupata dallo specchio d'acqua e da una superficie residua integralmente costituita da terreno, non più utilizzabile a fini agricoli, ma funzionale alla gestione, all'accesso e alla fruizione dell'opera, con presenza di viabilità interna e strutture accessorie.

BENE N° 18 - PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	710,00 mq	710,00 mq	1	710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:

710,00 mq



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale seminativo irriguo, per una superficie complessiva di 710 m², con reddito dominicale pari a € 4,40 e reddito agrario pari a € 6,05.

Nel compendio fondiario è presente un invaso artificiale a carattere unitario, che interessa più particelle catastali e costituisce un elemento strutturante dell'intero ambito territoriale. In tale contesto, la particella 204 contribuisce in misura marginale alla formazione dello specchio d'acqua, in quanto una limitata porzione della stessa, stimabile in circa 40 m², ricade sulla sponda del lago.

La restante superficie della particella è interessata dal proseguimento della strada di terra battuta proveniente dalla particella 666, la quale contorna perimetralmente l'invaso, assicurando continuità di collegamento e accesso alle diverse porzioni del compendio fondiario. Tale viabilità interna, pur priva di opere di urbanizzazione primaria, riveste una funzione funzionale e di servizio all'insieme dell'area.

La parte residua del lotto, posta a confine con la particella 464, è costituita da area incolta, priva di coltivazioni in atto e caratterizzata da una funzione prevalentemente complementare rispetto all'invaso e alla viabilità perimetrale.

Dal punto di vista funzionale e territoriale, la presenza dell'invaso determina una modifica sostanziale della destinazione agricola originaria della particella, riducendo l'effettiva utilizzabilità a fini produttivi, ma introducendo una componente di valore extragricolo legata al contesto ambientale, paesaggistico e ricreativo dell'area.

In conclusione, la particella 204, pur incidendo in misura limitata sulla superficie dello specchio d'acqua, risulta funzionalmente integrata all'invaso e al sistema viario perimetrale che lo circonda, assumendo un ruolo accessorio ma coerente all'interno del compendio fondiario unitario, con un valore intrinseco inferiore rispetto alle particelle maggiormente interessate dall'invaso, ma comunque rilevante sotto il profilo funzionale e territoriale.

BENE N° 19 - PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	835,00 mq	835,00 mq	1	835,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				935,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				935,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



La particella n. 653, di superficie complessiva di circa 935 m², è catastalmente suddivisa nelle seguenti qualità: pescheto (AA) per 100 m² e seminativo (AB) per 835 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 1,47 e € 5,17 e redditi agrari pari a € 0,70 e € 7,12. Tali classificazioni e redditi hanno esclusivamente valore fiscale e non costituiscono prova dello stato reale dei luoghi.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni significative o conduzione agronomica coerente con le categorie catastali indicate. Il terreno è libero da costruzioni e infrastrutture primarie, e ospita un tracciato di terra battuta che costeggia il lago, proseguendo il percorso carrabile originato dalla particella 649, attraversando la 666 e collegandosi alle strade presenti sulle particelle 668, 471 e 472.

Analogamente a quanto osservato nella particella 649, la 653 presenta due tracciati a quote differenti, separate dal naturale declivio del terreno. Il tracciato a quota inferiore segue la riva del lago, consentendo l'accesso e la manutenzione delle sponde; il tracciato a quota più alta conduce verso le particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione, realizzato nell'ambito degli interventi post-sisma 2009 Abruzzo (Legge n. 77/2009 e Decreto Legislativo n. 39/2010), con contributi statali per la ricostruzione privata.

Entrambi i tracciati, pur consentendo il passaggio dei mezzi, sono ricavati direttamente dal terreno naturale e non presentano opere di urbanizzazione primarie, come piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica. Seguono sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, con funzione esclusivamente di collegamento interno e accesso alle aree del compendio.

La conformazione inclinata del terreno consente, analogamente a quanto previsto per la particella 649, la possibilità di frazionare la particella in corrispondenza del declivio, separando i due tracciati che hanno destinazioni funzionali differenti: il tracciato a quota inferiore a servizio della sponda del lago e della manutenzione, il tracciato a quota più alta come collegamento verso le particelle edificabili 665 e 607. Tale frazionamento non modifica la proprietà, ma renderebbe più chiara la rappresentazione catastale in relazione alle diverse funzioni.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto parte integrante della rete viaria interna del lotto, essenziale per la mobilità e la manutenzione dell'invaso e delle aree circostanti, nonché per il collegamento verso le particelle contigue (666, 668, 471, 472) e verso le infrastrutture esterne.

Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno non presenta rilevanza autonoma agricola o edificatoria; il suo valore economico è strettamente correlato alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla posizione all'interno del contesto ricreativo-ricreativo legato alla pesca sportiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 14 – PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 171 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 33 70 Reddito dominicale € 49,60 Reddito agrario € 23,50
Dal 11/05/2005 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 171 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 9 03 Reddito dominicale € 4,90 Reddito agrario € 3,26

Dal 11/05/2005 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 15 86 Reddito dominicale € 4,51 Reddito agrario € 3,69
Dal 11/05/2005 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 171 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 8 81 Reddito dominicale € 12,97 Reddito agrario € 6,14

La particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturali di seminativo, uliveto e vigneto, per una superficie complessiva catastale pari a 3.370 mq, con attribuzione dei relativi redditi dominicali e agrari.

Dall'esame dei dati catastali emerge pertanto una classificazione del bene come terreno agricolo, articolato in più qualità colturali, senza che risulti annotata la presenza di opere o conformazioni diverse.

Il confronto tra i dati catastali e lo stato dei luoghi evidenzia tuttavia che sulla particella insiste una porzione di invaso artificiale, la cui realizzazione ha comportato una trasformazione stabile di parte del suolo. Tale circostanza determina una non perfetta coincidenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, in quanto l'uso effettivo di una porzione della particella non è più riconducibile alle qualità colturali censite.

La difformità riscontrata è riconducibile alle caratteristiche proprie del Catasto Terreni, il quale ha finalità prevalentemente fiscali e descrittive e non sempre riflette in modo puntuale le modificazioni intervenute nel tempo sul territorio, soprattutto in assenza di specifici aggiornamenti catastali. Ne consegue che la classificazione catastale della particella 171 deve essere intesa come formalmente corretta sotto il profilo identificativo, pur non rappresentando in modo completo l'attuale configurazione fisica del fondo.

In conclusione, la particella n. 171 risulta correttamente individuata dal punto di vista catastale, mentre la presenza dell'invaso artificiale introduce una parziale difformità tra dato censuario e stato di fatto, da considerarsi fisiologica nel contesto catastale e coerente con l'evoluzione storica e funzionale del fondo.

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1992 al 02/07/1997	****OMISSIS**** Carmelino;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 351 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 20 Reddito dominicale € 31,80 Reddito agrario € 17,59
Dal 02/07/1997 al 04/04/2005	****OMISSIS**** Tiziana; **** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 351 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 20 Reddito dominicale € 31,80 Reddito agrario € 17,59
Dal 04/04/2005 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 649 Qualità Seminativo

CL.4
Superficie (ha are ca) 24 85
Reddito dominicale € 7,06
Reddito agrario € 5,78

La particella n. 649, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con qualità culturale di seminativo, per una superficie catastale pari a 2.485 mq, con attribuzione del relativo reddito dominicale pari a € 7,06 e reddito agrario pari a € 5,78.

Dall'esame dei dati catastali emerge pertanto una classificazione del bene come terreno agricolo, senza che risulti annotata la presenza di opere o conformazioni diverse rispetto all'uso agricolo ordinario.

Il confronto tra i dati catastali e lo stato dei luoghi evidenzia tuttavia che sulla particella insiste, per una porzione significativa, una parte dell'invaso artificiale, la cui realizzazione ha comportato una trasformazione stabile di una quota rilevante del suolo. Tale circostanza determina una non perfetta coincidenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, in quanto l'uso effettivo di una parte della particella non è più riconducibile alla qualità culturale censita.

La porzione residua della particella, non occupata dall'invaso, presenta una morfologia inclinata ed è delimitata e strutturata dalla presenza di due tracciati stradali: una strada che costeggia il perimetro dell'invaso, con funzione di accesso e servizio alle rive, e una seconda strada che collega la particella alle aree limitrofe, in particolare alle particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione facente parte del medesimo compendio pignorato. Tali infrastrutture viarie incidono sull'assetto fisico e funzionale del fondo, conferendo alla porzione non invasata una prevalente funzione di collegamento e accesso piuttosto che di sfruttamento agricolo.

La difformità riscontrata è riconducibile alle caratteristiche proprie del Catasto Terreni, il quale ha finalità prevalentemente fiscali e descrittive e non sempre riflette in modo puntuale le modificazioni intervenute nel tempo sul territorio, soprattutto in assenza di specifici aggiornamenti catastali. Ne consegue che la classificazione catastale della particella 649 deve essere intesa come formalmente corretta sotto il profilo identificativo, pur non rappresentando in modo completo l'attuale configurazione fisica e funzionale del fondo.

In conclusione, la particella n. 649 risulta correttamente individuata dal punto di vista catastale, mentre la presenza dell'invaso artificiale e delle infrastrutture viarie introduce una parziale difformità tra dato censuario e stato di fatto, da considerarsi fisiologica nel contesto catastale e coerente con l'evoluzione storica, funzionale e infrastrutturale del compendio fondiario.

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 194 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 14 80 Reddito dominicale € 178,84 Reddito agrario € 162,58
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 194 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 60 80 Reddito dominicale € 34,54 Reddito agrario € 31,40

Dal 14/04/2003 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 194 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 50 00 Reddito dominicale € 28,41 Reddito agrario € 25,82
Dal 15/11/2005 al 12/04/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 44 22 Reddito dominicale € 25,12 Reddito agrario € 22,84
Dal 12/04/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 15 23 Reddito dominicale € 8,26 Reddito agrario € 5,51
Dal 12/04/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 28 99 Reddito dominicale € 16,47 Reddito agrario € 14,97

La particella n. 666, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA seminativo arborato, per una superficie di 2.899 mq, con reddito dominicale pari a € 16,47 e reddito agrario pari a € 14,97, e AB uliveto, per una superficie di 1.523 mq, con reddito dominicale pari a € 8,26 e reddito agrario pari a € 5,51, per una superficie complessiva di 4.422 mq.

Dall'esame dei dati catastali emerge pertanto una classificazione del bene come terreno agricolo, senza che risulti annotata la presenza di opere o conformazioni diverse rispetto all'uso agricolo ordinario.

Il confronto tra i dati catastali e lo stato dei luoghi evidenzia tuttavia che sulla particella insiste, per circa il 20% della sua superficie, la porzione terminale dell'invaso artificiale, la quale concorre unitariamente insieme alle particelle nn. 171, 649, 204 e 664 alla formazione dello specchio d'acqua. Tale circostanza determina una non perfetta coincidenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, in quanto l'uso effettivo di questa porzione della particella non è più riconducibile alla qualità colturale censita.

La restante porzione della particella, pari a circa l'80% della superficie, è costituita da terreno incolto e da un tracciato stradale di terra battuta che costeggia il lato est del lago e consente il collegamento funzionale alle aree limitrofe. Tale porzione, non pianeggiante e leggermente inclinata verso le zone incolte, ha un valore agricolo ridotto e presenta una funzione prevalentemente di accesso e collegamento, piuttosto che di sfruttamento produttivo. I due tracciati stradali, posti a quote differenti, risultano privi di opere primarie e incidono sull'assetto fisico della particella, conferendo alla porzione non invasata un carattere infrastrutturale complementare all'invaso.

La difformità riscontrata è riconducibile alle caratteristiche proprie del Catasto Terreni, il quale ha finalità prevalentemente fiscali e descrittive e non sempre riflette in modo puntuale le modificazioni intervenute nel tempo sul territorio, soprattutto in assenza di specifici aggiornamenti catastali. Ne consegue che la classificazione catastale della particella 666 deve essere intesa come formalmente corretta sotto il profilo identificativo, pur non rappresentando in modo completo l'attuale configurazione fisica e funzionale del fondo.

In conclusione, la particella n. 666 risulta correttamente individuata dal punto di vista catastale, mentre la

presenza dell'invaso artificiale e dei tracciati stradali introduce una parziale difformità tra dato censuario e stato di fatto, da considerarsi fisiologica nel contesto catastale e coerente con l'evoluzione storica, funzionale e infrastrutturale del compendio fondiario.

BENE N° 17 - PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1992 al 02/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 37 85 Reddito dominicale € 78,31 Reddito agrario € 71,19
Dal 02/07/1997 al 04/04/2005	****OMISSIS**** Tiziana; **** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 627 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 35 35 Reddito dominicale € 76,89 Reddito agrario € 69,90
Dal 04/04/2005 al 04/04/2014	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 664 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 24 62 Reddito dominicale € 70,80 Reddito agrario € 64,36

Sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione esaminata, i titolari catastali risultano corrispondenti ai titolari reali del bene.

Non emergono discordanze tra l'intestazione catastale della particella e la titolarità risultante dagli atti di provenienza e dalla documentazione disponibile. Pertanto, sotto il profilo soggettivo, la situazione catastale può ritenersi allineata a quella reale, fermo restando che le difformità rilevate riguardano esclusivamente l'aspetto descrittivo e funzionale del bene e non incidono sulla titolarità giuridica.

BENE N° 18 -PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 204 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 48 40 Reddito dominicale € 30,00 Reddito agrario € 41,24
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 204 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 30 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 7,78
Dal 14/04/2003 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 204

		Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 7 10 Reddito dominicale € 4,40 Reddito agrario € 6,05
Dal 15/11/2005 al 12/04/2007	**** Omissis ****,	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 204 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 7 10 Reddito dominicale € 4,40 Reddito agrario € 6,05
Dal 12/04/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****,	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 204 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 7 10 Reddito dominicale € 4,40 Reddito agrario € 6,05
Dal 12/04/2007 al 12/12/2007	**** Omissis ****,	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 204 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 7 10 Reddito dominicale € 4,40 Reddito agrario € 6,05

La particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale seminativo irriguo, per una superficie complessiva di 710 m², con reddito dominicale pari a € 4,40 e reddito agrario pari a € 6,05.

Sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione esaminata, i titolari catastali risultano corrispondenti ai titolari reali del bene.

Non emergono discordanze tra l'intestazione catastale della particella e la titolarità risultante dagli atti di provenienza e dalla documentazione disponibile. Pertanto, sotto il profilo soggettivo, la situazione catastale può ritenersi allineata a quella reale, fermo restando che le difformità rilevate riguardano esclusivamente l'aspetto descrittivo e funzionale del bene e non incidono sulla titolarità giuridica.

In conclusione, la particella n. 204 risulta correttamente individuata dal punto di vista catastale, mentre la presenza dell'invaso artificiale e dei tracciati stradali introduce una parziale difformità tra dato censuario e stato di fatto, da considerarsi fisiologica nel contesto catastale e coerente con l'evoluzione storica, funzionale e infrastrutturale del compendio fondiario.

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1998 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 168 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 15 90 Reddito dominicale € 9,85 Reddito agrario € 13,55
Dal 11/05/2005 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 600 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 15 40

		Reddito dominicale € 9,54 Reddito agrario € 13,12
Dal 11/05/2005 al 12/12/2009	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 653 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8 35 Reddito dominicale € 5,17 Reddito agrario € 7,12
Dal 11/05/2005 al 21/12/2009	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 653 Qualità Peschetto Cl.U Superficie (ha are ca) 1 00 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 0,70

Dalla consultazione della visura catastale storica relativa al Catasto Terreni della particella Fg. 10, Part. 653, la cronistoria catastale evidenzia una successione di dati derivanti da precedenti volture, variazioni e aggiornamenti catastali, alcuni dei quali risultano riconducibili a mere annotazioni di natura catastale e fiscale e, pertanto, suscettibili di verifica.

Si precisa che le risultanze della cronistoria catastale dei terreni hanno valore esclusivamente fiscale e inventariale e non costituiscono prova né della titolarità né della reale situazione giuridica del fondo.

Ai fini della corretta ricostruzione della situazione giuridica e dominicale del terreno, si fa pertanto riferimento alla relazione notarile agli atti, redatta sulla base dei titoli di provenienza regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da ritenersi prevalente e maggiormente attendibile rispetto alle risultanze catastali storiche.

Eventuali difformità tra la cronistoria catastale e la documentazione notarile non incidono sulla validità dei titoli di proprietà e potranno essere oggetto di successivo allineamento catastale mediante le procedure previste dalla normativa vigente, qualora ritenuto necessario.

DATI CATASTALI

BENE N° 14 – PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	171				Seminativo arborato	4	15 86 mq	4,51 €	3,69 €	
10	171				Oliveto	U	9 03 mq	4,9 €	3,26 €	
10	171				Vigneto	1	8 81 mq	12,97 €	6,14 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione alla particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), dall'esame dei dati catastali risulta che la stessa è censita al Catasto Terreni con qualità di coltura seminativo, uliveto e vigneto, per una superficie complessiva pari a 3.370 mq, con attribuzione dei relativi redditi dominicali e agrari.

Il confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi evidenzia che non sussiste piena corrispondenza catastale, in quanto una porzione della particella risulta interessata dalla presenza di un invaso artificiale, conformazione non riconducibile alle qualità colturali attualmente censite. La realizzazione dell'invaso ha determinato una trasformazione stabile del suolo, con conseguente modifica dell'uso effettivo di parte della superficie, che non risulta più destinata a coltivazione agricola.

Pertanto, la qualità di coltura indicata in catasto non risulta pienamente corrispondente a quella esistente, limitatamente alla porzione di particella occupata dall'invaso, mentre la restante superficie mantiene caratteristiche compatibili con l'uso agricolo censito.

Ai fini dell'allineamento tra stato di fatto e dato catastale, si renderebbe necessario procedere a idoneo aggiornamento del Catasto Terreni, mediante rideterminazione delle qualità colturali e delle superfici, con individuazione della porzione occupata dall'invaso e conseguente variazione della destinazione catastale della stessa. Tale aggiornamento comporterebbe la ridefinizione dei redditi dominicali e agrari in funzione della nuova configurazione del fondo.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si evidenzia che la particella risulta comunque correttamente identificata sotto il profilo catastale, nonostante la difformità sopra descritta, e che la presenza dell'invaso costituisce elemento oggettivo dello stato dei luoghi, non incidendo sull'univoca individuazione del bene, ma rilevante ai fini dell'eventuale successivo aggiornamento catastale a cura dell'aggiudicatario.

1. Natura catastale della difformità

La difformità riscontrata tra dati catastali e stato dei luoghi ha natura esclusivamente descrittiva, derivando dalla presenza di un invaso artificiale non rappresentato nelle qualità colturali censite, e non incide sull'identificazione catastale della particella né sulla sua titolarità.

2. Aggiornamento catastale

L'eventuale aggiornamento del Catasto Terreni, volto ad adeguare la qualità di coltura e le superfici alla situazione reale, non è condizione necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ma potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa, qualora ritenuto opportuno.

3. Assenza di frazionamenti necessari

La presenza dell'invaso non rende necessario, allo stato, alcun frazionamento catastale della particella 171, in quanto la difformità riguarda l'uso del suolo e non i confini catastali.

4. Persistenza delle restanti qualità colturali

Per la porzione di particella non interessata dall'invaso, le qualità colturali catastali risultano compatibili con lo stato dei luoghi, ferma restando la possibile necessità di una più puntuale ridefinizione delle superfici in sede di aggiornamento catastale.

5. Riferibilità dell'invaso a più particelle

Si evidenzia che l'invaso artificiale insiste su più particelle catastali e costituisce opera unitaria, circostanza che rende fisiologica la non coincidenza tra la suddivisione catastale e la realtà fisica del bene.

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

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
10	649				Seminativo	4	24 85 mq	7,06 €	5,78 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione alla particella n. 649, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), dall'esame dei dati catastali risulta che la stessa è censita al Catasto Terreni con qualità di coltura seminativo, per una superficie complessiva pari a 2.485 mq, con attribuzione del relativo reddito dominicale pari a € 7,06 e reddito agrario pari a € 5,78.

Il confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi evidenzia che non sussiste piena corrispondenza catastale, in quanto una porzione significativa della particella risulta interessata dalla presenza di un invaso artificiale, conformazione non riconducibile alla qualità colturale attualmente censita. La realizzazione dell'invaso ha determinato una trasformazione stabile del suolo, con conseguente modifica dell'uso effettivo di parte della superficie, che non risulta più destinata a coltivazione agricola.

La porzione residua della particella, non occupata dall'invaso, presenta una morfologia inclinata ed è interessata dalla presenza di due tracciati stradali: una strada che costeggia il perimetro dell'invaso, svolgendo funzione di accesso e servizio alle rive, e una seconda strada che collega la particella alle aree limitrofe, in particolare alle particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione facente parte del medesimo compendio pignorato. Tali infrastrutture viarie incidono sull'assetto fisico e funzionale del fondo, riducendo ulteriormente la superficie effettivamente utilizzabile a fini agricoli e attribuendo alla porzione non invasata una prevalente funzione di collegamento e accesso.

Pertanto, la qualità di coltura indicata in catasto non risulta pienamente corrispondente a quella esistente, limitatamente alla porzione di particella occupata dall'invaso e alle aree interessate dalla viabilità interna, mentre la restante superficie mantiene caratteristiche compatibili con l'uso agricolo censito, seppur in misura residuale.

Ai fini dell'allineamento tra stato di fatto e dato catastale, si renderebbe necessario procedere a idoneo aggiornamento del Catasto Terreni, mediante rideterminazione della qualità colturale e delle superfici, con individuazione della porzione occupata dall'invaso e delle aree destinate a viabilità, e conseguente variazione della destinazione catastale delle stesse. Tale aggiornamento comporterebbe la ridefinizione del reddito dominicale e agrario in funzione della nuova configurazione del fondo.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si evidenzia che la particella risulta comunque correttamente identificata sotto il profilo catastale, nonostante le difformità sopra descritte, e che la presenza dell'invaso e delle infrastrutture viarie costituisce elemento oggettivo dello stato dei luoghi, non incidendo sull'univoca individuazione del bene, ma rilevante ai fini dell'eventuale successivo aggiornamento catastale a cura dell'aggiudicatario.

1. Natura catastale della difformità

La difformità riscontrata tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi ha natura prevalentemente descrittiva e funzionale ed è riconducibile alla presenza di un invaso artificiale non rappresentato nelle qualità colturali censite, nonché alla realizzazione di infrastrutture viarie interne alla particella. Tali elementi hanno

determinato una trasformazione stabile del suolo, senza tuttavia incidere sull'identificazione catastale della particella né sulla sua titolarità giuridica.

2. Aggiornamento catastale

L'eventuale aggiornamento del Catasto Terreni, finalizzato all'allineamento tra lo stato di fatto e il dato catastale mediante la ridefinizione delle qualità colturali e delle superfici, non costituisce condizione necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento. Tale aggiornamento potrà essere effettuato successivamente dall'aggiudicatario, qualora ritenuto opportuno, con conseguente rideterminazione del reddito dominicale e del reddito agrario in funzione della nuova configurazione del fondo.

3. Viabilità interna ed eventuali frazionamenti

All'interno della particella sono presenti due tracciati stradali:

- una strada che costeggia l'invaso artificiale, con funzione di accesso e servizio alle relative rive;
- una strada posta a quota più elevata, avente funzione di collegamento con le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione facente parte del medesimo compendio pignorato.

Quest'ultima infrastruttura viaria risulta già ricompresa, ai fini descrittivi, funzionali ed estimativi, nel Lotto 1 della CTU. In sede di eventuale aggiornamento catastale, potrà valutarsi l'opportunità di procedere a specifico frazionamento della porzione di particella interessata dalla strada di collegamento al Lotto 1, al fine di rendere coerente la rappresentazione catastale con l'effettivo assetto funzionale dei luoghi.

4. Definitiva perdita delle qualità colturali catastali

La presenza dell'invaso artificiale e dei tracciati stradali interni ha determinato una trasformazione irreversibile dell'assetto fisico e funzionale del fondo, incompatibile con il mantenimento della qualità colturale catastale attualmente censita. Le superfici occupate dall'invaso e dalla viabilità costituiscono aree stabilmente sottratte all'uso agricolo, configurandosi quali superfici a destinazione non colturale, prive dei requisiti necessari per l'esercizio di attività agronomiche.

Anche la porzione residua della particella, per effetto della morfologia inclinata, della frammentazione del terreno e della prevalente funzione di accesso e collegamento alle particelle limitrofe e al fabbricato di nuova costruzione, non presenta più caratteristiche tali da consentire un utilizzo agricolo economicamente e funzionalmente apprezzabile. Ne consegue che la qualità colturale di "seminativo" risulta complessivamente non più rappresentativa dello stato dei luoghi, rendendosi opportuna, in sede di eventuale aggiornamento catastale, la ridefinizione della destinazione delle superfici interessate e dei relativi redditi dominicale e agrario.

5. Riferibilità dell'invaso a più particelle

Si evidenzia che l'invaso artificiale insiste su più particelle catastali e costituisce un'opera unitaria sotto il profilo funzionale. Tale circostanza rende fisiologica la non perfetta coincidenza tra la suddivisione catastale e la realtà fisica dei luoghi, senza pregiudicare l'univoca individuazione dei beni oggetto di trasferimento, ma rilevando esclusivamente ai fini di un eventuale successivo aggiornamento catastale.

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	666				Seminativo arborato	2	28 99 mq	16,47 €	14,97 €	

10	666			Oliveto	U	15 23 mq	8,26 €	5,51 €	
----	-----	--	--	---------	---	----------	--------	--------	--



Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione alla particella n. 666, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), dall'esame dei dati catastali risulta che la stessa è censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità di coltura: AA seminativo arborato, per una superficie di 2.899 mq, con attribuzione del relativo reddito dominicale pari a € 16,47 e reddito agrario pari a € 14,97, e AB uliveto, per una superficie di 1.523 mq, con reddito dominicale pari a € 8,26 e reddito agrario pari a € 5,51, per una superficie complessiva di 4.422 mq.

Il confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi evidenzia che non sussiste piena corrispondenza catastale, in quanto circa il 20% della particella risulta interessato dalla porzione terminale dell'invaso artificiale, conformazione non riconducibile alla qualità colturale attualmente censita. La presenza dell'invaso ha determinato una trasformazione stabile del suolo, con conseguente modifica dell'uso effettivo di questa porzione, che non risulta più destinata a coltivazione agricola.

La porzione residua della particella, pari a circa l'80% della superficie, è costituita da terreno incolto e da un tracciato stradale di terra battuta che costeggia il lato est del lago, garantendo il collegamento funzionale alle aree limitrofe e alle particelle contigue. Tale porzione non è pianeggiante, presenta pendenze e quote differenti e mantiene una funzione prevalentemente di collegamento e accesso, piuttosto che di sfruttamento agricolo, riducendo il valore produttivo rispetto a quello agricolo ordinario.

Pertanto, le qualità di coltura indicate in catasto non risultano pienamente corrispondenti a quelle esistenti, limitatamente alla porzione occupata dall'invaso e alle aree interessate dalla viabilità interna, mentre la restante superficie mantiene caratteristiche compatibili con l'uso agricolo censito, seppur in misura residuale.

Ai fini dell'allineamento tra stato di fatto e dato catastale, si renderebbe necessario procedere a idoneo aggiornamento del Catasto Terreni, mediante rideterminazione della qualità colturale e delle superfici, con individuazione della porzione terminale occupata dall'invaso e delle aree destinate a viabilità o a terreno incolto, e conseguente variazione della destinazione catastale delle stesse. Tale aggiornamento comporterebbe la ridefinizione del reddito dominicale e agrario in funzione della nuova configurazione del fondo.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si evidenzia che la particella risulta comunque correttamente identificata sotto il profilo catastale, nonostante le difformità sopra descritte, e che la presenza dell'invaso e delle infrastrutture viarie costituisce elemento oggettivo dello stato dei luoghi, non incidendo sull'univoca individuazione del bene, ma rilevante ai fini dell'eventuale successivo aggiornamento catastale a cura dell'aggiudicatario.

1. Natura catastale della difformità

La difformità riscontrata tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi ha natura prevalentemente descrittiva e funzionale ed è riconducibile alla presenza di una porzione terminale dell'invaso artificiale, pari a circa il 20% della particella, non rappresentata nelle qualità colturali censite (AA seminativo arborato e AB uliveto), nonché alla presenza di un tracciato stradale di terra battuta che costeggia il lato est del lago e garantisce il collegamento alle aree limitrofe. Tali elementi hanno determinato una trasformazione stabile del suolo, senza tuttavia incidere sull'identificazione catastale della particella né sulla sua titolarità giuridica.

2. Aggiornamento catastale

L'eventuale aggiornamento del Catasto Terreni, finalizzato all'allineamento tra lo stato di fatto e il dato



catastale mediante la ridefinizione delle qualità colturali e delle superfici, non costituisce condizione necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento. Tale aggiornamento potrà essere effettuato successivamente dall'aggiudicatario, qualora ritenuto opportuno, con conseguente rideterminazione del reddito dominicale e del reddito agrario in funzione della nuova configurazione del fondo.

3. Viabilità interna ed eventuali frazionamenti

All'interno della particella è presente un tracciato stradale di terra battuta che costeggia il lato est del lago, con funzione di accesso e servizio alle rive, integrando funzionalmente il collegamento con le particelle contigue, tra cui le particelle nn. 171, 649, 204 e 664, tutte interessate dallo specchio d'acqua.

In sede di eventuale aggiornamento catastale, potrà valutarsi l'opportunità di procedere a specifico frazionamento della porzione di particella interessata dalla strada, al fine di rendere coerente la rappresentazione catastale con l'effettivo assetto funzionale dei luoghi.

4. Definitiva perdita delle qualità colturali catastali

La presenza della porzione invasata e del tracciato stradale ha determinato una trasformazione irreversibile dell'assetto fisico e funzionale del fondo, incompatibile con il mantenimento delle qualità colturali catastali attualmente censite (AA seminativo arborato e AB uliveto). Le superfici occupate dall'invaso e dalla viabilità costituiscono aree stabilmente sottratte all'uso agricolo, configurandosi quali superfici a destinazione non colturale, prive dei requisiti necessari per l'esercizio di attività agronomiche.

Anche la porzione residua della particella, pari a circa l'80% della superficie, caratterizzata da morfologia inclinata e terreno incolto, con prevalente funzione di collegamento e accesso alle particelle contigue, non presenta più caratteristiche tali da consentire un utilizzo agricolo economicamente e funzionalmente apprezzabile. Ne consegue che le qualità colturali catastali risultano complessivamente non più rappresentative dello stato dei luoghi, rendendosi opportuna, in sede di eventuale aggiornamento catastale, la ridefinizione della destinazione delle superfici interessate e dei relativi redditi dominicale e agrario.

5. Riferibilità dell'invaso a più particelle

Si evidenzia che l'invaso artificiale insiste su più particelle catastali (tra cui 666, 171, 649, 204 e 664) e costituisce un'opera unitaria sotto il profilo funzionale. Tale circostanza rende fisiologica la non perfetta coincidenza tra la suddivisione catastale e la realtà fisica dei luoghi, senza pregiudicare l'univoca individuazione dei beni oggetto di trasferimento, ma rilevando esclusivamente ai fini di un eventuale successivo aggiornamento catastale.

BENE N° 17 - PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	664				Seminativo arborato	2	1 24 62 mq	70,8 €	64,36 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione alla particella n. 664, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), dall'esame dei dati catastali risulta che la stessa è censita al Catasto Terreni con qualità di coltura seminativo arborato, per una

superficie complessiva pari a 12.462 mq, con attribuzione del relativo reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36.

Il confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi evidenzia che non sussiste piena corrispondenza catastale, in quanto una parte della particella risulta interessata dalla presenza del lago artificiale, conformazione non riconducibile alla qualità colturale attualmente censita. Tale lago costituisce un'opera unitaria e funzionalmente indivisibile, che si completa e si sviluppa complessivamente sulle particelle catastali nn. 171, 649, 666 e 204, oltre alla presente particella 664. La realizzazione del bacino ha determinato una trasformazione stabile del suolo limitatamente alle porzioni interessate dallo specchio d'acqua, con conseguente modifica dell'uso effettivo, non più riconducibile alla destinazione agricola.

La parte prevalente della particella, non interessata dallo specchio d'acqua, si presenta sostanzialmente pianeggiante ed è attraversata da una strada di terra battuta, priva di opere di urbanizzazione primaria, che costituisce il naturale proseguimento della viabilità interna insistente sulla particella 649. Tale tracciato costeggia il perimetro laterale del lago lungo il suo sviluppo, svolgendo una funzione di accesso, servizio e collegamento per la gestione dell'invaso e per la fruizione dell'intero compendio fondiario.

Sempre nella parte non occupata dal lago, in particolare sul lato ovest della particella, sono stati rilevati manufatti privi di titolo edilizio (casotti di modesta consistenza) e un fabbricato in legno di maggiori dimensioni, utilizzato quale area di sosta e aggregazione durante le attività di pesca sportiva e le competizioni, anche per finalità organizzative e di gestione economica delle giornate di gara. Tali strutture non risultano censite catastalmente né assistite da titoli edilizi noti.

Nella porzione posta a valle è inoltre presente l'impianto di approvvigionamento idrico del lago, la cui verifica diretta del corretto funzionamento risulta difficoltosa, in quanto l'area appare in parte ricoperta da vegetazione spontanea e da materiali di deposito, limitando l'accessibilità e la piena ispezionabilità delle opere.

Alla luce di quanto sopra, la qualità colturale catastale di seminativo arborato non risulta pienamente rappresentativa dello stato dei luoghi, limitatamente alle porzioni interessate dal lago, dalla viabilità interna e dalla presenza dei manufatti. Anche la restante superficie, pur conservando integrità fisica, risulta funzionalmente subordinata alle esigenze di gestione del bacino e delle attività connesse, con conseguente perdita della destinazione agricola ordinaria.

Ai fini dell'allineamento tra stato di fatto e dato catastale, si renderebbe necessario procedere a idoneo aggiornamento del Catasto Terreni, mediante ridefinizione delle qualità colturali e delle superfici, con individuazione delle porzioni occupate dal lago, dalla viabilità e dai manufatti esistenti, e conseguente rideterminazione dei redditi dominicale e agrario.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si evidenzia che la particella risulta comunque correttamente identificata sotto il profilo catastale, nonostante le difformità sopra descritte, e che la presenza del lago artificiale – quale opera unitaria insistente su più particelle – della strada di servizio e dei manufatti costituisce elemento oggettivo dello stato dei luoghi, non incidendo sull'univoca individuazione del bene, ma risultando rilevante esclusivamente ai fini di un eventuale successivo aggiornamento catastale a cura dell'aggiudicatario.

1. Natura catastale della difformità

La difformità riscontrata tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi della particella n. 664 ha natura prevalentemente descrittiva e funzionale ed è riconducibile alla presenza di un lago artificiale non rappresentato nelle qualità colturali censite, nonché alla presenza di viabilità interna e manufatti accessori realizzati nel tempo. Tali elementi hanno determinato una trasformazione stabile di parte del suolo, senza tuttavia incidere sull'identificazione catastale della particella né sulla sua titolarità giuridica, che risultano correttamente individuate.

2. Aggiornamento catastale

L'eventuale aggiornamento del Catasto Terreni, finalizzato all'allineamento tra lo stato di fatto e il dato catastale mediante la ridefinizione delle qualità colturali e delle superfici, non costituisce condizione necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento. Tale aggiornamento potrà essere effettuato successivamente dall'aggiudicatario, qualora ritenuto opportuno, con conseguente rideterminazione del reddito dominicale e del reddito agrario in funzione della nuova configurazione del fondo e delle superfici effettivamente sottratte all'uso agricolo.

3. Viabilità interna ed eventuali frazionamenti

All'interno della particella è presente una strada di terra battuta, priva di opere di urbanizzazione primaria, che costituisce il proseguimento della viabilità interna insistente sulla particella n. 649 e che costeggia lungo il perimetro laterale il lago artificiale.

Tale infrastruttura viaria svolge una funzione di accesso, servizio e collegamento per la gestione e la fruizione del bacino e dell'intero compendio fondiario.

In sede di eventuale aggiornamento catastale potrà valutarsi l'opportunità di procedere a specifico frazionamento della porzione di particella interessata dalla viabilità, al fine di rendere coerente la rappresentazione catastale con l'effettivo assetto funzionale dei luoghi.

4. Definitiva perdita delle qualità colturali catastali e presenza di manufatti

La presenza del lago artificiale, della viabilità interna e dei manufatti rilevati ha determinato una trasformazione irreversibile dell'assetto fisico e funzionale della particella, incompatibile con il mantenimento della qualità colturale catastale attualmente censita.

In particolare, sulla porzione occidentale della particella risultano presenti casotti e una struttura di maggior consistenza realizzata in legno, utilizzati in passato come area di supporto alle attività ricreative e di gara (sosta, ristoro e gestione delle attività). Tali manufatti non risultano riconducibili alla destinazione agricola del fondo e, allo stato delle conoscenze, sono privi di titolo edilizio verificabile.

Ne consegue che detti manufatti dovranno essere oggetto di valutazione in sede amministrativa, risultando suscettibili di rimozione ovvero di eventuale sanatoria, qualora ne ricorrano i presupposti normativi e urbanistici, restando ogni determinazione in merito demandata agli enti competenti.

Le superfici occupate dal lago, dalla viabilità interna e dai manufatti costituiscono aree stabilmente sottratte all'uso agricolo, configurandosi quali superfici a destinazione non colturale. Anche la restante porzione della particella, pur conservando integrità fisica e andamento prevalentemente pianeggiante, risulta funzionalmente asservita alle esigenze di gestione del lago e delle attività connesse, con conseguente perdita della funzione agricola originaria. Ne consegue che la qualità colturale di "seminativo arborato" risulta complessivamente non più rappresentativa dello stato dei luoghi.

5. Riferibilità del lago a più particelle

Si evidenzia che il lago artificiale si completa funzionalmente e strutturalmente sulle particelle catastali nn. 171, 649, 666 e 204, oltre alla particella n. 664, costituendo un'opera unitaria sotto il profilo tecnico e funzionale. Tale circostanza rende fisiologica la non perfetta coincidenza tra la suddivisione catastale e la realtà fisica dei luoghi, senza pregiudicare l'univoca individuazione dei beni oggetto di trasferimento, ma rilevando esclusivamente ai fini di un eventuale successivo aggiornamento catastale.

BENE N° 18 - PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

10	204				Seminativo irriguo	2	7 10 mq	4,4 €	6,05 €	
----	-----	--	--	--	-----------------------	---	---------	-------	--------	--

ASTE
GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione alla particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), dall'esame dei dati catastali risulta che la stessa è censita al Catasto Terreni con qualità di coltura seminativo irriguo, per una superficie complessiva di 710 mq, con attribuzione del reddito dominicale pari a € 4,40 e reddito agrario pari a € 6,05.

Il confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi evidenzia che non sussiste piena corrispondenza catastale, in quanto una limitata porzione della particella, stimabile in circa 40 mq, risulta interessata dalla sponda dell'invaso artificiale, conformazione non riconducibile alla qualità colturale attualmente censita. La presenza dell'invaso ha determinato, limitatamente a tale porzione, una trasformazione stabile del suolo, con conseguente modifica dell'uso effettivo, che non risulta più destinato a coltivazione agricola.

La porzione residua della particella è costituita in parte dal proseguimento del tracciato stradale di terra battuta proveniente dalla particella 666, che contorna perimetralmente il lago garantendo il collegamento funzionale alle aree limitrofe e alle particelle contigue, e in parte da area incolta posta a confine con la particella 464. Tali superfici presentano una funzione prevalentemente di collegamento e di contorno, piuttosto che di sfruttamento agricolo, con conseguente riduzione del valore produttivo rispetto a quello agricolo ordinario.

Pertanto, la qualità di coltura indicata in catasto non risulta pienamente corrispondente allo stato dei luoghi, limitatamente alla porzione interessata dalla sponda dell'invaso e alle aree destinate a viabilità interna, mentre la restante superficie mantiene caratteristiche solo parzialmente compatibili con l'uso agricolo censito, in misura residuale.

Ai fini dell'allineamento tra stato di fatto e dato catastale, si renderebbe necessario procedere a idoneo aggiornamento del Catasto Terreni, mediante rideterminazione della qualità colturale e delle superfici, con individuazione della porzione marginale interessata dall'invaso e delle aree destinate a viabilità o a terreno incolto, e conseguente variazione della destinazione catastale delle stesse. Tale aggiornamento comporterebbe la ridefinizione del reddito dominicale e agrario in funzione della nuova configurazione del fondo.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si evidenzia che la particella risulta comunque correttamente identificata sotto il profilo catastale, nonostante le difformità sopra descritte, e che la presenza dell'invaso e della viabilità interna costituisce elemento oggettivo dello stato dei luoghi, non incidendo sull'univoca individuazione del bene, ma rilevante ai fini dell'eventuale successivo aggiornamento catastale a cura dell'aggiudicatario.

1. Natura catastale della difformità

La difformità riscontrata tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi ha natura prevalentemente descrittiva e funzionale ed è riconducibile alla presenza di una porzione marginale della particella, stimabile in circa mq 40, ricadente sulla sponda dell'invaso artificiale, non rappresentata nella qualità colturale censita (seminativo irriguo), nonché alla presenza del proseguimento del tracciato stradale di terra battuta che contorna perimetralmente l'invaso e garantisce il collegamento alle aree limitrofe.

Tali circostanze hanno determinato una trasformazione stabile del suolo, senza incidere sull'identificazione catastale della particella né sulla titolarità del diritto reale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota CTU: difformità di natura qualitativa-funzionale, non incidente sull'identificazione catastale del bene.

2. Aggiornamento catastale

L'eventuale aggiornamento del Catasto Terreni, finalizzato all'allineamento tra lo stato di fatto e la risultanza catastale mediante la ridefinizione delle qualità colturali e delle superfici, non costituisce presupposto necessario ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Tale adempimento potrà essere eseguito successivamente dall'aggiudicatario, ove ritenuto opportuno, con conseguente rideterminazione del reddito dominicale e del reddito agrario, in relazione alla nuova configurazione del fondo.

Nota CTU: aggiornamento non ostativo al trasferimento del bene.

3. Viabilità interna ed eventuali frazionamenti

All'interno della particella n. 204 è presente il proseguimento di un tracciato stradale di terra battuta, costituente parte della viabilità interna che contorna l'invaso, con funzione di accesso e servizio alle rive e di collegamento con le particelle contigue, tra cui le nn. 171, 649, 664 e 666.

In sede di eventuale aggiornamento catastale, potrà valutarsi l'opportunità di procedere a frazionamento della porzione interessata dalla viabilità, al solo fine di rendere coerente la rappresentazione catastale con lo stato dei luoghi.

Nota CTU: viabilità interna al compendio, priva di autonomia funzionale.

4. Definitiva perdita delle qualità colturali catastali

La presenza della porzione di sponda dell'invaso e della viabilità interna ha determinato una trasformazione stabile dell'assetto fisico e funzionale del fondo, incompatibile, limitatamente a tali superfici, con il mantenimento della qualità colturale catastale di seminativo irriguo.

Le superfici interessate risultano stabilmente sottratte all'uso agricolo.

La restante porzione della particella, in prevalenza costituita da area incolta e da superfici con funzione di collegamento e contorno, non presenta caratteristiche tali da consentire un utilizzo agricolo economicamente apprezzabile, rendendo la qualità colturale catastale solo parzialmente rappresentativa dello stato dei luoghi.

Nota CTU: perdita parziale della capacità produttiva agricola del fondo.

5. Riferibilità dell'invaso a più particelle

Si evidenzia che l'invaso artificiale insiste su più particelle catastali, tra cui le nn. 666, 171, 649, 204 e 664, configurandosi come opera unitaria sotto il profilo funzionale.

Tale circostanza determina una fisiologica non coincidenza tra la suddivisione catastale e la realtà fisica dei luoghi, senza pregiudizio per l'univoca individuazione dei beni oggetto di trasferimento, rilevando esclusivamente ai fini di un eventuale successivo aggiornamento catastale.

Nota CTU: opera sovraparticellare, incidenza marginale sulla particella n. 204.

BENE N° 19 - PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

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

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
10	653				Pescheto	U	1 00 mq	1,47 €	0,7 €	
10	653				Seminativo irriguo	2	8 35 mq	5,17 €	7,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è ubicata nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, ed è censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 653, con una superficie complessiva di circa 935 m², suddivisa catastalmente nelle seguenti qualità: pescheto (AA) per 100 m² e seminativo (AB) per 835 m², con redditi dominicali rispettivamente pari a € 1,47 e € 5,17 e redditi agrari pari a € 0,70 e € 7,12.

A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è stato accertato che il terreno non presenta coltivazioni agricole effettive e non corrisponde quindi alle tipologie catastali attribuite. La particella si presenta libera da costruzioni e vegetazione coltivata, con presenza di due tracciati di terra battuta posti a quote differenti, separati dal naturale declivio del terreno. Il tracciato a quota più bassa costituisce proseguimento della viabilità interna che dalla particella 649 si sviluppa sulla particella 666 e conduce alle aree comuni interne al compendio, collegandosi inoltre alle particelle 471, 472 e 668 e garantendo l'accesso carrabile alla Strada Statale n. 602. Il tracciato a quota più alta conduce alle particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione ricostruito con i contributi previsti dal sisma in Abruzzo del 6 aprile 2009 (D.P.C.M. 28 aprile 2009, n. 77).

Pur consentendo il transito dei mezzi, entrambi i tracciati non sono realizzati secondo criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: risultano privi di strutture portanti, drenaggi, arginature o manto stabilizzato, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La loro funzione è esclusivamente di collegamento interno e gestione delle aree comuni, senza alcuna sistemazione tecnica formale o manutenzione ordinaria.

Si rileva pertanto che la particella non possiede alcuna qualità agricola effettiva corrispondente alle classificazioni catastali attribuite. Tali classificazioni mantengono valore esclusivamente fiscale e non costituiscono prova dello stato effettivo dei luoghi né dell'uso reale della particella. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati successivamente, qualora ritenuto necessario, per allineare le risultanze catastali alla situazione di fatto accertata.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, in quanto consente il collegamento tra i due tracciati posti a quote differenti, integrando le vie di accesso interne al compendio e permettendo la mobilità verso le particelle 665, 607 e le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate, nonché l'accesso alla Strada Statale n. 602 tramite le particelle 471, 472 e 668. Tale funzione strumentale è indispensabile per la gestione ordinaria del compendio e per la fruibilità delle aree comuni.

PRECISAZIONI

BENE N° 14 – PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La difformità riscontrata tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi della particella n. 171 è riconducibile esclusivamente alla presenza dell'invaso artificiale, non rappresentato nelle qualità culturali censite. Tale circostanza non pregiudica l'identificazione catastale del bene, che risulta corretta sotto il profilo censuario, né incide sui confini della particella.

L'invaso costituisce un'opera unitaria che interessa anche porzioni di altre particelle catastali e, come tale, non risulta agevolmente riconducibile alla suddivisione catastale esistente. La mancata corrispondenza tra qualità di coltura indicata in catasto e uso effettivo del suolo deve pertanto considerarsi fisiologica, in relazione alla natura e alla funzione dell'opera.

L'eventuale aggiornamento catastale, finalizzato ad adeguare la qualità colturale e le superfici alla situazione reale, potrà essere effettuato in un momento successivo e non costituisce elemento ostativo ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La difformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi della particella n. 649 è riconducibile alla presenza di un invasore artificiale e di tracciati stradali interni.

Una porzione significativa della particella è occupata dall'invasore, mentre la restante superficie è prevalentemente interessata dalla viabilità interna: una strada lungo l'invasore e una strada a quota più elevata che collega le particelle nn. 665 e 607.

Tali opere determinano una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli.

L'invasore costituisce un'opera unitaria che interessa anche altre particelle catastali; la mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo è quindi fisiologica.

L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale della particella risulta corretta.

BENE N° 16 -PART.666- COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La difformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi della particella n. 666 è riconducibile alla presenza di un invasore artificiale e di un tracciato stradale interno.

Una porzione pari a circa il 20% della particella è occupata dall'invasore, mentre la restante superficie, pari all'80%, è costituita da terreno incolto e dalla strada di terra battuta che costeggia il lato est del lago.

Tali opere determinano una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli.

L'invasore costituisce un'opera unitaria che interessa anche altre particelle catastali (tra cui 171, 649, 204 e 664); la mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo è quindi fisiologica.

L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale della particella risulta corretta.

BENE N° 17 - PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Sulla particella n. 664 sono stati rilevati casotti e un fabbricato in legno ubicati nella porzione di terreno non più destinata ad uso agricolo. Tali manufatti presentano le seguenti caratteristiche:

Casotti: strutture di modesta consistenza, ad uso temporaneo o di supporto, prive di titoli edilizi.

Fabbricato in legno: struttura di dimensioni rilevanti, utilizzata in passato come area di sosta e ristoro durante le attività ricreative e sportive connesse al lago artificiale.

Tali opere non risultano conformi alla normativa edilizia vigente e pertanto sono da considerarsi abusivi.

Destinazioni e interventi necessari:

I manufatti dovranno essere rimossi ove non sia possibile il recupero o la sanatoria, secondo le procedure amministrative previste dalla normativa urbanistica ed edilizia.

Qualora vi siano possibilità di sanatoria in base a eventuali titoli o conformità parziale, le strutture potranno essere regolarizzate previa verifica delle condizioni normative e di sicurezza.

L'esistenza di tali manufatti non incide sull'identificazione catastale della particella né sulla titolarità giuridica, ma costituisce elemento rilevante per la gestione futura del fondo e per eventuali interventi edilizi o urbanistici.

Implicazioni funzionali:

I manufatti abusivi occupano porzioni di terreno che non sono più adatte alla coltivazione agricola.

La loro presenza influenza la valutazione economica della particella, da considerare in sede di perizia e di eventuale aggiornamento catastale o estimativo.

Tali opere determinano una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli.

L'invaso costituisce un'opera unitaria che interessa anche altre particelle catastali; la mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo è quindi fisiologica.

L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale della particella risulta corretta.

BENE N° 18 - PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 204 risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale di seminativo irriguo, per una superficie complessiva di 710 mq. Dal confronto tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi emerge una parziale difformità di natura descrittiva e funzionale, in quanto una porzione marginale del fondo, stimabile in circa 40 mq, ricade sulla sponda dell'invaso artificiale presente nel compendio.

La restante superficie della particella è interessata dal proseguimento della viabilità interna in terra battuta, che contorna perimetralmente l'invaso, e da area incolta posta a confine con la particella 464, con funzione prevalentemente di accesso e collegamento alle particelle contigue. Tali condizioni rendono la qualità colturale catastale solo parzialmente rappresentativa dello stato di fatto, con perdita limitata della capacità produttiva agricola.

La difformità riscontrata non incide sull'identificazione catastale del bene né sulla titolarità del diritto reale e non costituisce impedimento all'emissione del decreto di trasferimento. L'eventuale aggiornamento del Catasto Terreni potrà essere eseguito successivamente dall'aggiudicatario, qualora ritenuto opportuno, ai fini dell'allineamento tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.

La particella 653, pur essendo catastalmente classificata come pescheto e seminativo, allo stato dei luoghi non presenta coltivazioni effettive e conserva esclusivamente la funzione di collegamento interno al compendio. Sono presenti due tracciati di terra battuta a quote differenti, separati dal naturale declivio del terreno: quello a quota più bassa collega la particella 649, la 666 e le aree comuni interne alle particelle 471, 472 e 668, consentendo l'accesso alla Strada Statale n. 602; quello a quota più alta conduce alle particelle 665 e 607, dove insiste un fabbricato ricostruito con i contributi del sisma del 6 aprile 2009.

I tracciati non presentano opere di urbanizzazione e mantengono un utilizzo esclusivamente funzionale per accesso e gestione del compendio. La particella, quindi, ha valore strumentale e di servitù comune, essenziale per la mobilità interna e la fruizione delle aree destinate ad attività ricreative, senza rilevanza agricola autonoma. L'eventuale frazionamento lungo il declivio naturale potrebbe separare le due vie di passaggio in funzione delle diverse destinazioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 14 – PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Sulla particella n. 171 insiste una porzione di invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con una superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare, unitario e strutturalmente integrato nel contesto territoriale.

Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, l'invaso è dotato di un troppo pieno DN 800 e di una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, che consentono rispettivamente lo smaltimento delle portate eccedenti e la regolazione del livello idrico o lo svuotamento del bacino.

Stato conservativo

L'invaso si presenta in buono stato conservativo complessivo. Le scarpate sono regolari, prive di cedimenti o erosioni significative, e il selciato perimetrale risulta integro. Il rilevato principale mantiene stabilità geometrica, senza deformazioni longitudinali o cedimenti localizzati. Le opere idrauliche funzionano correttamente e garantiscono la sicurezza del bacino. La combinazione di materiali, pendenza controllata delle scarpate, selciato e opere di regolazione contribuisce a conferire stabilità, sicurezza e durabilità nel tempo. L'assenza di anomalie rilevanti indica anche una manutenzione ordinaria regolare sufficiente a preservare l'efficienza dell'opera.

Funzione ambientale e ricreativa

L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando la fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'invaso modifica la destinazione agricola originaria del terreno, riducendo la superficie coltivabile, ma introduce una componente di valore extragricolo legata a usi naturalistici, ricreativi e turistici.

L'ambito territoriale circostante è caratterizzato da vegetazione boschiva, che contribuisce a definire un contesto paesaggistico coerente e di pregio, rafforzando la funzione ambientale e ricreativa dell'invaso e

dell'intero compendio fondiario.

In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche tecniche, funzionali e ambientali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante.

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

1. Difformità catastale e stato dei luoghi

Sulla particella n. 649, sita nel Comune di Catignano, la difformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi è riconducibile alla presenza di un invaso artificiale e di tracciati stradali interni. Una porzione significativa della particella è occupata dall'invaso, mentre la restante superficie è prevalentemente destinata alla viabilità interna, comprendente una strada lungo l'invaso e una strada a quota più elevata che collega le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste un fabbricato di nuova costruzione.

Tali opere hanno determinato una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli. L'invaso costituisce un'opera unitaria che interessa anche porzioni delle particelle nn. 171, 664, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticolare e strutturalmente integrato nel contesto territoriale. La mancata corrispondenza tra qualità culturale censita e uso effettivo del suolo deve pertanto considerarsi fisiologica. L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale delle particelle risulta corretta.

2. Caratteristiche tecniche dell'invaso

L'invaso artificiale è realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con una superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. Presenta sezione trapezoidale, scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale alta 1,20 m sopra il livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m.

L'invaso è dotato di un troppo pieno DN 800 e di una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, strumenti che consentono rispettivamente lo smaltimento delle portate eccedenti e la regolazione del livello idrico o lo svuotamento del bacino.

3. Stato conservativo

L'invaso si presenta in buono stato conservativo complessivo. Le scarpate risultano regolari, prive di cedimenti o erosioni significative, mentre il selciato perimetrale appare integro. Il rilevato principale mantiene la stabilità geometrica, senza deformazioni longitudinali o cedimenti localizzati. Le opere idrauliche funzionano correttamente, garantendo la sicurezza del bacino.

La combinazione di materiali, pendenza controllata delle scarpate, selciato e opere di regolazione conferisce stabilità, sicurezza e durabilità nel tempo. L'assenza di anomalie rilevanti indica una manutenzione ordinaria regolare, sufficiente a preservare l'efficienza dell'opera.

Anche la restante superficie della particella n. 649, non occupata dall'invaso, risulta alterata nella destinazione d'uso a causa dei tracciati stradali interni, che ne riducono l'utilizzabilità agricola. L'intera particella, quindi, ha perso la funzione originaria di seminativo, seppur conservando integrità fisica e stabilità.

4. Funzione ambientale e ricreativa

L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale.

La presenza dell'invaso riduce la superficie coltivabile della particella, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici. Il contesto territoriale circostante è caratterizzato da vegetazione boschiva, che contribuisce a definire un contesto paesaggistico coerente e di pregio, rafforzando la funzione ambientale e ricreativa dell'invaso e dell'intero compendio fondiario.

5. Conclusioni

L'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche tecniche, funzionali e ambientali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali.

Le opere e le infrastrutture presenti hanno modificato stabilmente la destinazione agricola delle superfici, senza compromettere la sicurezza, la stabilità e l'identificazione catastale delle particelle interessate. L'intero complesso acquista così un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante, compatibile con le esigenze di gestione e fruizione del territorio.

BENE N° 16 - PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI - N.36

Difformità catastale e stato dei luoghi

Sulla particella n. 666, sita nel Comune di Catignano, la difformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi è riconducibile alla presenza di un vaso artificiale e di tracciati stradali interni. Una porzione significativa della particella (circa il 20%) è occupata dall'invaso, mentre la restante superficie è prevalentemente destinata alla viabilità interna e a terreno incolto lungo il lato est del lago, con funzione di collegamento alle altre particelle interessate dall'invaso (nn. 171, 649, 204 e 664).

Tali opere hanno determinato una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli. L'invaso costituisce un'opera unitaria che interessa più particelle catastali; la mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo deve pertanto considerarsi fisiologica. L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale delle particelle risulta corretta.

Caratteristiche tecniche dell'invaso

L'invaso artificiale, cui contribuisce anche la particella 666 per circa il 20% della sua superficie, è realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno. Presenta sezione trapezoidale, scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale alta 1,20 m sopra il livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m.

Stato conservativo

Sulla particella n. 666, la porzione occupata dall'invaso si presenta in buono stato conservativo. Le scarpate interne mantengono una pendenza regolare, prive di cedimenti o erosioni significative, e la corona perimetrale con selciato appare integra, compatta e stabile. La geometria del rilevato principale non presenta deformazioni o cedimenti localizzati, confermando la stabilità complessiva dell'opera. L'invaso, pur essendo una porzione ridotta della particella (circa 20%), è funzionalmente collegato alle porzioni corrispondenti delle particelle limitrofe, garantendo continuità strutturale e stabilità dello specchio d'acqua.

La restante parte della particella, costituita da terreno incolto e dalla strada di terra battuta lungo il lato est del lago, risulta non pianeggiante e presenta una morfologia inclinata, con funzione prevalente di collegamento alle altre aree limitrofe. Questa configurazione riduce l'utilizzabilità agricola, ma non compromette la stabilità del terreno, che conserva integrità fisica e sicurezza.

Nel complesso, l'intera particella 666 mantiene una buona stabilità e sicurezza, con l'invaso conservato correttamente e le superfici residue utilizzabili come collegamento e accesso, seppur non più idonee a un uso agricolo tradizionale.

Funzione ambientale e ricreativa

L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale.

La presenza dell'invaso riduce la superficie coltivabile della particella, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici. Il contesto territoriale circostante è caratterizzato da vegetazione boschiva e terreno incolto, che contribuiscono a definire un contesto paesaggistico coerente e di pregio, rafforzando la funzione ambientale e ricreativa dell'invaso e dell'intero compendio fondiario.

Conclusioni

L'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche tecniche, funzionali e ambientali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali.

Le opere e le infrastrutture presenti hanno modificato stabilmente la destinazione agricola delle superfici, senza compromettere la sicurezza, la stabilità e l'identificazione catastale delle particelle interessate. L'intero complesso acquista così un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante, compatibile con le esigenze di gestione e fruizione del territorio.

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 664 risulta censita al Catasto Terreni con qualità colturale di seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 mq, con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36. Dal confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi emerge che la particella presenta caratteristiche difformi rispetto alla qualità colturale censita. In particolare, una porzione di circa 4.500 mq è interessata dallo specchio d'acqua dell'invaso artificiale, realizzato in maniera unitaria insieme alle particelle nn. 171, 649, 666 e 204. La presenza dell'invaso ha comportato una trasformazione stabile del suolo, determinando una modifica sostanziale dell'uso effettivo della superficie, che non è più riconducibile alla coltivazione agricola.

La porzione di terreno non occupata dall'invaso costituisce un'area di estensione maggiore rispetto alla parte sommersa e ospita la strada in terra battuta, prosecuzione della viabilità della particella 649, che costeggia tutto il perimetro laterale del lago e garantisce l'accesso, la gestione e la manutenzione ordinaria dello specchio d'acqua. Nella parte a ovest del fondo, che non è più destinata ad uso agricolo, si osservano alcune strutture abusive. Tra queste sono presenti casotti fatiscenti, privi di autorizzazione, che dovranno essere rimossi, e un grande fabbricato in legno, utilizzato durante le attività di gara come area di sosta e ristoro. Quest'ultimo risulta in stato di degrado e può essere sanato solo mediante demolizione e ricostruzione, secondo quanto previsto dalle norme edilizie vigenti, al fine di garantire sicurezza e conformità urbanistica.

Lo stato conservativo dell'invaso appare complessivamente buono. La realizzazione è eseguita con scarpate regolari a pendenza di circa 30°, una profondità massima di circa sei metri al centro, e una corona perimetrale di 1,20 m, protetta da selciato in pietrame, a tutela dell'integrità delle sponde e della stabilità delle opere. L'invaso è dotato di opere idrauliche funzionanti, tra cui un troppo pieno DN 800 e una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, che consentono la regolazione del livello idrico e lo svuotamento controllato del bacino. La porzione di terreno non sommersa dal lago, costituita dalla strada di servizio, mantiene buone condizioni di percorribilità, mentre le opere abusive richiedono interventi correttivi come sopra indicato.

Funzionalmente, l'invaso conferisce al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo, favorendo la diversificazione ecosistemica, l'incremento della fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'acqua riduce la superficie effettivamente coltivabile, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici. Il contesto circostante, caratterizzato dalla presenza di vegetazione boschiva, contribuisce a definire un ambiente armonioso e coerente dal punto di vista

paesaggistico, rafforzando le funzioni ambientali e ricreative dell'invaso e dell'intero compendio fondiario.

In conclusione, la particella n. 664 integra caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali che ne giustificano la considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. La presenza dell'invaso e della strada di servizio ha determinato una trasformazione stabile della destinazione agricola del fondo, senza tuttavia compromettere la sicurezza, la stabilità o l'identificazione catastale della particella. Le strutture abusive presenti necessitano di interventi di rimozione o demolizione e ricostruzione, per assicurare la regolarità urbanistica e la sicurezza. Nel complesso, la particella n. 664 assume un ruolo significativo per la gestione, la fruizione e la valorizzazione ambientale e ricreativa dell'intero compendio fondiario.

BENE N° 18 – PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 204 si presenta in stato conservativo complessivamente discreto, in relazione all'attuale assetto fisico e funzionale del fondo. Una porzione marginale della particella, stimabile in circa 40 mq, risulta interessata dalla sponda dell'invaso artificiale, configurandosi come superficie stabilmente sottratta all'uso agricolo. Tale porzione si presenta con andamento inclinato, priva di sistemazioni agronomiche, con copertura vegetale spontanea e condizioni di stabilità coerenti con la funzione di contenimento e margine dello specchio d'acqua, senza evidenti fenomeni di dissesto o erosione anomala.

La restante superficie della particella è interessata dal proseguimento di una strada interna in terra battuta, priva di opere primarie di urbanizzazione (quali pavimentazione strutturata, sottofondi stabilizzati, sistemi di regimazione delle acque, sottoservizi o illuminazione), avente carattere prettamente rurale e funzionale, destinata esclusivamente all'accesso e al collegamento perimetrale dell'invaso, senza autonomia funzionale né caratteristiche di viabilità pubblica.

La parte residua del fondo è costituita da area incolta, posta prevalentemente a confine con la particella 464, priva di coltivazioni in atto e di interventi di sistemazione agraria, con funzione di contorno e rispetto rispetto all'invaso e alla viabilità interna.

Nel complesso, le superfici non presentano evidenti fenomeni di instabilità, frane o erosioni tali da compromettere la sicurezza o la fruibilità del fondo. Lo stato conservativo risulta coerente con l'attuale destinazione dei luoghi, pur non essendo più riconducibile a un utilizzo agricolo produttivo, e compatibile con la funzione accessoria svolta dalla particella nell'ambito del compendio fondiario.

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 653, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite (pescheto e seminativo). L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento della viabilità interna che, dalla particella 649 e 666, collega le aree comuni interne alle particelle 471, 472 e 668, consentendo l'accesso alla Strada Statale n. 602. Un secondo tracciato, posto a quota più alta rispetto al primo, conduce alle particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione ricostruito con i contributi del sisma del 6 aprile 2009, Abruzzo, D.L. n. 39/2009 e successive modificazioni.

Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 653 si presenta in buone condizioni, ordinatamente mantenuto e libero da rifiuti o accumuli, caratterizzato da copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia inclinata, compatibile con l'assetto naturale del terreno. I tracciati presenti non sono dotati di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato, e seguono sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie complessiva, pari a circa 935 m², risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio

pignorato destinato ad attività di pesca sportiva e ricreative connesse. La parte inclinata potrebbe essere oggetto di frazionamento per separare i due tracciati, data la diversa destinazione funzionale di ciascuno, analogamente a quanto previsto per la particella 649.

Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari eventuali interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile.

La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471, 472, 649, 666 e 668, costituisce parte integrante della rete di collegamento interna al compendio, assicurando accesso e mobilità tra le diverse aree e verso la viabilità pubblica, consentendo la gestione e manutenzione delle zone adibite a pesca sportiva e attività ricreative. La sua funzione attuale è pertanto strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

PARTI COMUNI

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Sulla particella n. 171 insiste una porzione di invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con una superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204. Queste porzioni concorrono alla formazione e al completamento del bacino, configurando un unico corpo idraulico funzionalmente indivisibile.

L'invaso presenta una sezione trapezoidale, con profondità massima di circa 6 m, scarpate interne regolari a pendenza di 30° e corona perimetrale di 1,20 m protetta da selciato in pietrame. La lunghezza alla base della porzione della particella 171 è di circa 90 m, con larghezza all'apice di circa 30 m. L'opera è dotata di un troppo pieno DN 800 e di una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, garantendo lo smaltimento dell'acqua in eccesso e la regolazione del livello idrico su tutte le porzioni delle particelle coinvolte.

L'invaso si presenta in buono stato conservativo, con scarpate e selciato integre, rilevato stabile e opere idrauliche funzionanti. Le porzioni delle altre particelle contribuiscono al completamento e alla funzionalità dell'opera, senza segni di degrado o cedimenti significativi, e la manutenzione ordinaria risulta sufficiente a mantenere l'efficienza del bacino.

L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo valore ambientale e paesaggistico all'intero compendio. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando fauna acquatica e avifauna, e migliorando il microclima locale. L'area circostante, caratterizzata da vegetazione boschiva, contribuisce a creare un contesto coerente e di pregio. La presenza dell'invaso riduce la superficie coltivabile, ma introduce una componente di valore extragricolo legata a usi naturalistici, ricreativi e turistici.

In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio, con le porzioni delle particelle 171, 664, 649, 666 e 204 che concorrono alla formazione di un unico corpo idraulico, conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico significativo.

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 649 presenta una porzione di terreno che, pur essendo catastalmente identificata come seminativo, ha subito trasformazioni stabili dovute alla realizzazione di opere infrastrutturali e all'invaso artificiale, con conseguente perdita di funzione agricola. La maggior parte della particella è infatti occupata

dall'invaso, che costituisce un'opera unitaria e sovraparticellare, insistendo anche sulle particelle nn. 171, 664, 666 e 204. Questa distribuzione rende fisiologica la mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo.

Le parti residue della particella, non occupate dall'invaso, sono interessate dai tracciati stradali interni, che svolgono funzioni di accesso e collegamento. La strada lungo l'invaso costeggia perimetralmente la porzione occupata dal bacino e consente la gestione ordinaria dell'invaso e la manutenzione del rilevato. La strada a quota più elevata collega la particella 649 alle particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione, e costituisce un asse di collegamento tra le diverse aree del fondo. Entrambe le infrastrutture hanno carattere di uso collettivo, essendo funzionali alla gestione e fruizione dell'invaso e dell'intero compendio.

La porzione residua della particella, non occupata né dall'invaso né dai tracciati, conserva caratteristiche morfologiche inclinate, ma risulta non più idonea a coltivazione agricola a causa della frammentazione e della funzione accessoria dei tracciati. Tale superficie può considerarsi di uso comune o di passaggio, integrando la rete di accessi del fondo e facilitando la gestione complessiva del compendio.

In sintesi, la maggior parte della particella n. 649 fa parte dell'invaso insieme alle particelle 171, 664, 666 e 204, mentre le porzioni residue svolgono una funzione collettiva di accesso e gestione del compendio. Queste aree mantengono integrità fisica e stabilità, hanno perso la destinazione agricola originaria, ma acquisiscono una valenza funzionale collettiva, essenziale per la fruizione, la manutenzione e la gestione dell'invaso e dell'intero compendio fondiario.

BENE N° 16 - PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 666 presenta una porzione di terreno che, pur essendo catastalmente identificata come seminativo arborato e uliveto, ha subito trasformazioni stabili dovute alla realizzazione dell'invaso artificiale e dei tracciati stradali interni, con conseguente perdita di funzione agricola. Circa il 20% della particella è occupato dall'invaso, che costituisce un'opera unitaria e sovraparticellare, insistendo anche sulle particelle nn. 171, 649, 204 e 664. Questa distribuzione rende fisiologica la mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo.

Le parti residue della particella, non occupate dall'invaso, sono interessate da una strada di terra battuta lungo il lato est del lago, che svolge funzione di collegamento tra le varie porzioni del compendio e diventa un elemento comune alle particelle presenti nel Lotto 4, inclusi i collegamenti alle particelle nn. 471, 472 e 668, le quali a loro volta costituiscono strade di accesso e si collegano alla SS602. Questa infrastruttura consente la gestione e la manutenzione ordinaria dell'invaso, facilita la mobilità all'interno del compendio e integra le diverse aree funzionalmente.

La porzione residua della particella, non occupata né dall'invaso né dalla strada, presenta morfologia inclinata verso le aree incolte adiacenti, riducendo l'idoneità a coltivazione agricola. Tale superficie può considerarsi di uso comune o di passaggio, contribuendo alla continuità della rete di accessi e alla gestione complessiva del compendio.

In sintesi, la maggior parte della particella n. 666 contribuisce all'invaso insieme alle particelle 171, 649, 204 e 664, mentre le porzioni residue, insieme alla strada di collegamento, costituiscono aree comuni essenziali per l'accesso, la manutenzione e la gestione dell'invaso e dell'intero compendio fondiario. Queste superfici mantengono integrità fisica e stabilità, hanno perso la destinazione agricola originaria, ma acquisiscono una valenza funzionale collettiva, indispensabile per la fruizione e l'organizzazione complessiva del Lotto 4.

La particella n. 664 risulta censita al Catasto Terreni con qualità di seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 mq, con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36. Dal confronto tra i dati catastali e lo stato dei luoghi emerge che la particella presenta caratteristiche difformi rispetto alla qualità censita.

Circa 4.500 mq della particella sono occupati dallo specchio d'acqua dell'invaso artificiale, realizzato unitamente alle particelle nn. 171, 649, 666 e 204. Tale lago costituisce una parte comune del compendio, condivisa tra più particelle e fondamentale per la gestione, la manutenzione e la fruizione dell'intero vaso.

La restante estesa porzione di terreno ospita la strada in terra battuta che costeggia lateralmente l'invaso e ne consente l'accesso e la manutenzione, rappresentando anch'essa un elemento di uso comune funzionale all'intero compendio.

Nella porzione occidentale della particella sono presenti strutture abusive, tra cui casotti fatiscenti da rimuovere e un grande fabbricato in legno utilizzato durante le attività di gara come area di sosta e ristoro, che necessita di demolizione e ricostruzione per essere sanato.

Lo stato conservativo dello specchio d'acqua è complessivamente buono: le scarpate sono regolari, la corona perimetrale in pietrame integra e le opere idrauliche, tra cui il troppo pieno DN 800 e la valvola di fondo DN 100 con saracinesca, funzionano correttamente. La strada di servizio mantiene buone condizioni di percorribilità, mentre le opere abusive risultano fatiscenti e richiedono interventi correttivi.

Funzionalmente, l'invaso conferisce alla particella un pregio ambientale e ricreativo significativo, favorendo fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'acqua riduce la superficie coltivabile, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici, in un contesto paesaggisticamente coerente e boschivo.

In conclusione, la particella n. 664 presenta una porzione di lago e la strada di accesso come parti comuni essenziali del compendio, elementi che ne caratterizzano la funzione ricreativa e ambientale. Le opere abusive necessitano di rimozione o ricostruzione per garantire regolarità e sicurezza. L'intero complesso acquista così un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante, compatibile con le esigenze di gestione e fruizione dell'invaso e dell'intero compendio fondiario.

All'interno della particella n. 204, le superfici interessate dalla sponda dell'invaso e dal proseguimento della viabilità interna in terra battuta possono essere considerate parti comuni, in quanto garantiscono l'accesso funzionale allo specchio d'acqua e il collegamento con le altre porzioni del compendio. Tali superfici non sono destinate a uso agricolo e la loro funzione principale è di servizio e manutenzione, assicurando la fruibilità delle aree marginali del lago e la continuità della mobilità interna.

La viabilità presente sulla particella 204 si integra con il tracciato stradale che insiste sulla particella 666, che contorna perimetralmente l'invaso e funge da collegamento principale tra le aree interne del compendio. Questa rete di strade consente la connessione con le particelle nn. 471, 472 e 668, che costituiscono a loro volta vie di accesso al Lotto 4 e si collegano alla Strada Statale SS602, garantendo un sistema di mobilità funzionale, continuo e sicuro all'interno dell'intero compendio.

La scelta tecnica del CTU di individuare tali porzioni come parti comuni risponde a criteri di funzionalità e razionalità gestionale, considerando che la configurazione attuale del fondo non consente più l'uso agricolo tradizionale. La destinazione a servizio e viabilità interna rappresenta oggi l'unica utilità coerente con l'assetto

fisico delle superfici, consentendo la gestione ordinaria dell'invaso, la manutenzione delle aree circostanti e l'integrazione tra le diverse particelle del Lotto 4. In tal senso, le parti comuni svolgono una funzione strutturale e imprescindibile per la fruizione complessiva del compendio e per la valorizzazione del bene nella sua configurazione attuale.

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella Fg. 10, Particella 653, ricopre un ruolo funzionale di servizio all'interno del compendio pignorato, in quanto ospita tratti di viabilità interna utilizzati come accesso e collegamento tra le diverse aree. In particolare, la particella comprende due tracciati distinti: il primo, a quota più bassa, prosegue dalla viabilità presente sulla particella 649 e 666 e collega le particelle 471, 472 e 668, garantendo l'accesso alla Strada Statale n. 602; il secondo, posto a quota più alta, conduce verso le particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato ricostruito con i contributi del sisma del 6 aprile 2009 in Abruzzo (D.L. n. 39/2009 e successive modificazioni).

La disposizione dei due tracciati, separati dal naturale declivio del terreno, permette la separazione funzionale dei percorsi, destinati rispettivamente alla gestione ordinaria e all'accesso ai fabbricati di nuova costruzione, analogamente a quanto già previsto per porzioni della particella 649.

La viabilità interna, pur priva di urbanizzazione e sistemazioni tecniche strutturate (assenza di drenaggi, arginature o manto stabilizzato), rappresenta un elemento indispensabile per la gestione e manutenzione del compendio, consentendo la mobilità tra le aree comuni e assicurando il collegamento funzionale tra le particelle interne e la viabilità pubblica.

In sintesi, la particella 653 svolge esclusivamente funzione di servizio e accesso collettivo, configurandosi come elemento comune integrato nella rete di collegamenti del compendio e privo di autonoma rilevanza agricola o edificatoria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 14 – PART.171 COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Sulla particella n. 171 insiste una porzione di vaso artificiale, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq, che non ricade esclusivamente sulla particella stessa, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204. Queste porzioni concorrono alla formazione e al completamento del bacino, configurando un unico corpo idraulico funzionalmente indivisibile. La porzione della particella 171 ha una lunghezza di circa 90 m alla base e larghezza all'apice di circa 30 m, dimensioni indicative della parte del bacino insistente sulla stessa. L'invaso si presenta in buono stato conservativo, senza cedimenti o segni di degrado significativi, e le porzioni delle altre particelle contribuiscono al completamento e alla funzionalità dell'opera, garantendo un insieme stabile e fruibile.

Le particelle catastali nn. 471, 472 e 668, destinate dal CTU al Lotto 4, svolgono la funzione di accesso all'invaso. Originariamente censite come terreni agricoli, risultano ora come terreni di terra battuta, adibiti a percorsi carrabili e pedonali per assicurare l'accesso e la manutenzione del lago. Non risultano gravate da servitù, censi o usi civici, né da altre limitazioni, rendendo possibile un utilizzo libero e coerente con la destinazione ricreativa e turistica dell'invaso. Queste particelle, pur separate catastalmente, sono complementari alle porzioni della 171 e delle altre particelle, rafforzando il concetto di unitarietà funzionale del bacino.

L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo valore ambientale e paesaggistico all'intero compendio. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. L'area circostante, caratterizzata

da vegetazione boschiva, contribuisce a creare un contesto coerente e di pregio. La presenza dell'invaso riduce la superficie coltivabile, ma introduce una componente di valore extragricolo legata a usi naturalistici, ricreativi e turistici. L'invaso costituisce quindi un elemento strutturante e indivisibile del compendio, con le porzioni delle particelle 171, 664, 649, 666 e 204 che concorrono alla formazione di un unico corpo idraulico, mentre le particelle 471, 472 e 668 assicurano l'accessibilità e la gestione del bacino, conferendo all'intero complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico significativo e garantendo un utilizzo unitario e coerente.

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 649, pur essendo catastalmente identificata come seminativo, presenta modifiche stabili dovute alla presenza dell'invaso artificiale e dei tracciati stradali interni. La maggior parte della particella è occupata dall'invaso, condiviso con le particelle nn. 171, 664, 666 e 204, mentre le porzioni residue, interessate dai tracciati, svolgono funzione collettiva di accesso e collegamento.

Attualmente, sulla particella non risultano costituite servitù, censi, livelli o usi civici, e la viabilità interna rappresenta di fatto l'unico collegamento tra le aree del compendio e il lotto 1, costituito dalle particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione.

Dal punto di vista tecnico, sarebbe consigliabile prevedere un frazionamento della particella 649, finalizzato a isolare le porzioni necessarie per il transito e la gestione ordinaria del lotto 1. Contestualmente, si suggerisce la costituzione di una servitù di passaggio a favore del lotto 1, lungo la strada a quota più elevata e, se necessario, anche lungo il tracciato che costeggia l'invaso. Tale misura consentirebbe di formalizzare l'accesso e di garantire diritti di uso collettivo delle aree residue della 649, preservandone l'integrità e la funzionalità complessiva del compendio.

Questa soluzione tecnica garantirebbe:

un accesso certo e regolamentato al lotto 1;

la tutela della viabilità esistente;

la possibilità di aggiornamento catastale delle porzioni di particella utilizzate come servitù, senza alterare la restante superficie, occupata in parte dall'invaso;

la gestione ordinaria dell'invaso e delle aree residue in modo coordinato e conforme alle esigenze di sicurezza e manutenzione.

In assenza di tali misure, l'accesso al lotto 1 rimarrebbe basato esclusivamente su uso di fatto della viabilità interna, con possibile insorgenza di contenziosi o limitazioni future nella gestione e manutenzione del compendio.

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 666 non è gravata da servitù, censi, livelli o usi civici. La proprietà esercita pienamente i diritti dominicali e possiede la titolarità esclusiva delle superfici, sia della porzione invasa che delle aree residue a uso collettivo, compatibilmente con la funzione di collegamento alle altre particelle del compendio.

In sede di CTU, si suggerisce l'istituzione di una servitù di passaggio interna al compendio (Lotto 4), finalizzata a rendere autonomo il complesso alla vendita e a garantire l'accesso alla particella n. 666 e alle altre particelle collegate (in particolare nn. 471, 472 e 668) verso la viabilità pubblica (SS602). Tale servitù verrebbe costituita esclusivamente per motivi funzionali e di gestione interna, senza incidere sulla titolarità delle proprietà e senza

creare gravami preesistenti sulle particelle.

In sintesi, la particella n. 666 risulta libera da vincoli preesistenti, mentre l'accesso e la gestione del compendio potranno essere regolati mediante la servitù del Lotto 4 proposta in sede di CTU, al fine di garantire autonomia funzionale e continuità dei collegamenti tra le aree interne e la viabilità esterna.

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

In relazione alla particella n. 664, non risultano formalmente costituite servitù attive o passive, né gravami di censo o vincoli derivanti da usi civici. Tuttavia, nell'ambito del compendio fondiario, è stato individuato il Lotto 4, comprendente le particelle nn. 471, 472 e 668, come parte funzionalmente a servizio dell'invaso artificiale. Questo lotto permette di garantire l'accesso, la manutenzione e la gestione ordinaria dello specchio d'acqua, includendo sia le opere perimetrali che le infrastrutture di collegamento. La strada di terra battuta che percorre lateralmente l'invaso costituisce un proseguimento della viabilità presente sulla particella 664, creando un elemento comune che collega le diverse particelle e assicura la fruibilità e la gestione collettiva dell'opera.

Pur non trattandosi di servitù formalmente costituite, il collegamento funzionale tra Lotto 4 e lo specchio d'acqua conferisce una valenza pratica analoga: le particelle 471, 472 e 668 contribuiscono alla fruizione e alla manutenzione dell'invaso e della viabilità interna, rendendo il compendio autonomo e coerente nella gestione. Tale disposizione permette di tutelare l'opera, assicurare la sicurezza e consentire l'uso unitario dello specchio d'acqua da parte delle particelle interessate.

Relativamente al censo, non risultano gravami particolari sulle particelle del Lotto 4 o sulla 664. Le superfici della particella 664 non interessate dall'invaso conservano la classificazione catastale coerente con un uso agricolo, pur essendo funzionalmente utilizzate per la viabilità e l'accesso allo specchio d'acqua.

Per quanto riguarda il livello, le strade e le opere dell'invaso sono poste a quote differenziate per garantire la corretta funzionalità dell'opera e lo smaltimento delle acque. Il livello dello specchio d'acqua, in combinazione con le scarpate e le opere idrauliche, costituisce un elemento strutturale fondamentale per la sicurezza e la gestione complessiva del compendio.

Infine, non risultano usi civici sulle particelle del Lotto 4; l'accesso e l'utilizzo delle aree comuni sono determinati esclusivamente dalla funzione di servizio all'invaso e alla viabilità interna, come evidenziato nella CTU. Questa configurazione funzionale garantisce un assetto coerente, autonomo e facilmente gestibile del compendio, tutelando le opere esistenti e assicurando la fruibilità delle aree comuni.

BENE N° 18 – PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 204 non è gravata da servitù, censi, livelli o usi civici. La proprietà esercita pienamente i diritti dominicali e possiede la titolarità esclusiva delle superfici, sia della porzione marginale della sponda dell'invaso (circa 40 mq), sia delle aree residue a uso collettivo, compatibilmente con la funzione di collegamento alle altre particelle del compendio. La porzione della particella 204 che ricade all'interno dell'invaso è funzionalmente connessa alle particelle nn. 666, 171, 649 e 664, concorrendo insieme ad esse alla formazione dello specchio d'acqua e alla gestione integrata del bacino. La restante superficie della particella 204 è interessata dal proseguimento della viabilità interna in terra battuta, che si integra con il tracciato della particella 666 e collega le aree del compendio alle particelle nn. 471, 472 e 668, fino alla viabilità pubblica (SS602). Tale rete consente la mobilità interna, la manutenzione ordinaria dell'invaso e l'integrazione funzionale delle diverse aree del Lotto 4.

In sede di CTU, si suggerisce l'istituzione di una servitù di passaggio interna al compendio (Lotto 4), finalizzata a garantire l'accesso alla particella n. 204, alla particella n. 666 e alle altre particelle collegate verso la viabilità pubblica (SS602). La servitù sarebbe costituita esclusivamente per motivi funzionali e di gestione interna,

senza incidere sulla titolarità delle proprietà e senza creare gravami preesistenti sulle particelle.

In sintesi, la particella n. 204 risulta libera da vincoli preesistenti. La porzione invasata è integrata funzionalmente con le particelle 666, 171, 649 e 664, mentre la restante superficie e la viabilità interna svolgono funzione esclusivamente di servizio e collegamento. L'accesso e la gestione del compendio potranno essere regolati mediante la servitù del Lotto 4, assicurando autonomia funzionale e continuità dei collegamenti tra le aree interne e la viabilità esterna, valorizzando il complesso nel suo insieme.

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 653, situata nel Comune di Catignano, risulta libera da vincoli preesistenti, quali servitù attive o passive, censi, livelli o usi civici, confermando la piena disponibilità del proprietario sui diritti dominicali. Non sono state formalmente costituite servitù di passaggio o gravami a favore di terzi, sebbene la particella ospiti tracciati di terra battuta utilizzati per l'accesso interno e la manutenzione delle aree circostanti, collegando le particelle 649, 666, 668, 471 e 472 e consentendo l'accesso alla viabilità pubblica (SS602).

I tracciati presenti, pur garantendo un uso collettivo di collegamento interno, non costituiscono servitù ufficiali e sono ricavati direttamente dal terreno naturale, senza opere di urbanizzazione primaria o infrastrutture permanenti. La loro funzione è esclusivamente strumentale alla gestione ordinaria del compendio e al collegamento tra le diverse particelle, inclusa l'area adibita a pesca sportiva e ricreazione.

In sede di CTU, si segnala che potrebbe essere previsto un frazionamento della particella lungo la fascia di terreno inclinata, con l'obiettivo di ottimizzare la gestione e il collegamento tra le aree del compendio. Tale frazionamento faciliterebbe il collegamento diretto con le particelle del Lotto 4 (471, 472 e 668), che svolgono funzione di accesso dalla strada SS602 verso le aree interne. In questo modo, la viabilità interna manterrebbe la sua funzione di servizio, senza alterare la titolarità esclusiva della particella 653 né generare nuovi gravami.

In sintesi, la particella 653 mantiene la piena proprietà e libertà di uso, mentre i tracciati interni svolgono un ruolo di collegamento e servizio coerente con l'organizzazione del compendio, con eventuale possibilità di frazionamento funzionale a migliorare l'accessibilità alle particelle interne del Lotto 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 – PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni come terreno agricolo, sebbene l'attuale consistenza e destinazione siano mutate a seguito della realizzazione dell'invaso artificiale. L'area interessata dall'invaso ha una superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq, di cui la porzione insistente sulla particella 171 misura circa 90 m di lunghezza alla base e 30 m di larghezza all'apice. L'invaso interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, che concorrono alla formazione di un unico corpo idraulico indivisibile, mentre le particelle nn. 471, 472 e 668 svolgono la funzione di accesso carrabile e pedonale all'invaso, risultando attualmente come terreni di terra battuta, privi di servitù, censi o usi civici e assicurando la fruizione libera e la manutenzione del lago.

L'invaso si presenta in buono stato conservativo, stabile e regolare, ed è destinato principalmente a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, valorizzando l'area circostante caratterizzata da vegetazione boschiva e migliorando la diversificazione ecosistemica e il microclima locale. Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025, la particella rientra nella Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata, soggetta all'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. del Comune di Catignano, con possibilità di realizzare impiantistica sportiva privata e manufatti strettamente legati alla fruibilità turistica, come bungalows o baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea. I parametri previsti includono un indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,05 mq/mq, un indice di copertura Ic

del 3%, un'altezza massima dei manufatti di 3,50 m, distanze minime dai confini, tra fabbricati e dal ciglio stradale pari a 10 m, e una dotazione minima di parcheggi pari al 5% della superficie della zona, garantendo la permeabilità del terreno. La realizzazione dei manufatti comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e garanzie fidejussorie.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, rientrando nella Zona PAI 1 e sottoposta alle disposizioni dell'art. 51 delle NTA del P.R.E., secondo cui tutti gli interventi devono essere congrui alle condizioni ecologico-climatiche e finalizzati alla stabilità del suolo e alla sistemazione idrogeologica del versante. In particolare, nelle zone instabili come quella della particella 171 è vietata ogni forma di aratura profonda, dissodamento, coltivazione dei terreni a forte pendenza, delle fasce spondali, dei crinali soggetti a erosione e dei terreni franosi o in corso di sistemazione. È obbligatorio mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo sui terreni con pendenza superiore al 30%, nonché eseguire una manutenzione permanente delle opere di drenaggio, canalizzazione e raccolta delle acque, inclusi scolmatori e tombini, garantendo il conguagliamento dei terreni e la protezione delle sponde con gabbionate o vegetazione erbosa, per evitare fenomeni di erosione, dilavamento e smottamenti. Le norme prevedono inoltre la gestione dei liquami, delle concimaie e degli impianti di irrigazione in piena efficienza, con particolare attenzione alla manutenzione degli invasi come laghetti e bacini per prevenire frane o cedimenti, e alla raccolta delle acque di scorrimento superficiale sulle strade di accesso.

L'invaso costituisce pertanto un elemento strutturante e indivisibile del compendio, con le porzioni delle particelle 171, 664, 649, 666 e 204 che contribuiscono alla formazione di un unico corpo idraulico, mentre le particelle 471, 472 e 668 garantiscono l'accessibilità e la gestione del bacino. La combinazione tra le caratteristiche fisiche dell'invaso, la destinazione ricreativa e turistica, il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli idrogeologici dell'art. 51, conferisce all'intero complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico significativo, assicurando un utilizzo unitario e sicuro del compendio e la possibilità di realizzare interventi strettamente coerenti con la fruibilità sportiva e turistica del lago.

BENE N° 15 – PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 649 ricade principalmente in zona Vpps, destinata ad attrezzature sportive di iniziativa privata, con possibilità di realizzare impianti per pesca sportiva e manufatti strettamente connessi alla fruibilità turistica e sportiva, come bungalows, baite in legno per uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea.

Nella zona Vpps i principali parametri edilizi sono:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq
- Indice di copertura: 3%
- Altezza massima: 3,50 m
- Distacco dal ciglio stradale e dai confini: 10 m
- Distacco minimo tra fabbricati: 10 m

Parte della particella ricade nella sottozona B2 – completamento della struttura urbana, dove gli interventi edilizi sono più ampi e possono prevedere edifici fino a 3 piani e altezza massima di 10,50 m, con indici di copertura e fabbricabilità maggiori, rispettando comunque i vincoli di distanza dai confini e dai cigli stradali. Gli interventi ammessi comprendono: manutenzione, restauro, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso compatibile con le attività esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi adeguati.

La particella è soggetta a vincoli idrogeologici e PAI, che prevedono: stabilità dei versanti, protezione delle sponde, divieto di coltivazioni intensive sulle fasce spondali, manutenzione di opere di drenaggio e regolamentazione della gestione di invasi e bacini.

Dal punto di vista strutturale, la particella 649 è fortemente caratterizzata dalla presenza dell'invaso artificiale,

la cui maggior parte occupa insieme alle particelle nn. 171, 664, 666 e 204. L'invaso presenta le seguenti caratteristiche tecniche:

Sezione trapezoidale;

Profondità massima: circa 6 m;

Scarpate interne regolari con pendenza di 30°;

Corona perimetrale di 1,20 m protetta da selciato in pietrame;

Lunghezza alla base della porzione della particella 171: circa 90 m;

Larghezza all'apice: circa 30 m;

Dotato di troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, garantendo lo smaltimento dell'acqua in eccesso e la regolazione del livello idrico su tutte le porzioni delle particelle coinvolte.

Le porzioni residue della particella 649, non occupate dall'invaso, sono interessate dai due tracciati stradali interni, entrambi realizzati in terra battuta e privi di opere primarie (acquedotto, fognature, illuminazione, ecc.). La strada lungo l'invaso consente l'accesso e la manutenzione delle rive, mentre la strada a quota più elevata collega la particella 649 alle particelle 665 e 607 (lotto 1), sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione. Entrambe le vie hanno una funzione di collegamento e accesso collettivo, indispensabile per la gestione del compendio.

Per formalizzare i diritti di passaggio, il CTU suggerisce di prevedere un frazionamento delle porzioni necessarie della 649 e la costituzione di una servitù di transito a favore del lotto 1, senza alterare le porzioni occupate dall'invaso.

In sintesi, la particella n. 649 presenta caratteristiche costruttive e urbanistiche che consentono sia interventi turistico-ricreativi di modesta entità nella zona Vpps, sia edificazioni più consistenti nella sottozona B2, sempre nel rispetto dei vincoli idrogeologici e ambientali. La configurazione funzionale della particella è determinata dall'invaso e dai tracciati di terra battuta, che insieme definiscono l'accesso, la manutenzione e la fruibilità dell'intero compendio, conferendo al complesso un valore ambientale e ricreativo significativo.

L'invaso costituisce pertanto un elemento strutturante e indivisibile del compendio, con le porzioni delle particelle 171, 664, 649, 666 e 204 che contribuiscono alla formazione di un unico corpo idraulico, mentre le particelle 471, 472 e 668 garantiscono l'accessibilità e la gestione del bacino. La combinazione tra le caratteristiche fisiche dell'invaso, la destinazione ricreativa e turistica, il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli idrogeologici dell'art. 51, conferisce all'intero complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico significativo, assicurando un utilizzo unitario e sicuro del compendio e la possibilità di realizzare interventi strettamente coerenti con la fruibilità sportiva e turistica del lago.

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

La particella n. 666, originariamente classificata come seminativo arborato e uliveto, presenta oggi una conformazione significativamente modificata dalla presenza di un invaso artificiale e di aree di collegamento interne al compendio. La morfologia del terreno non è pianeggiante: una parte inclinata si estende verso le porzioni incolte, mentre il tracciato di una strada interna delimita il lato corto est del lago, garantendo l'accesso funzionale alle altre particelle del lotto 4, tra cui le particelle nn. 471, 472 e 668, che costituiscono assi di collegamento verso la SS602.

La strada interna, pur essendo funzionale e strategica per la gestione e la fruizione dell'invaso e delle aree

circostanti, non è dotata di opere di urbanizzazione e si presenta come strada di terra battuta. Non vi sono pavimentazioni asfaltate, canalizzazioni per le acque meteoriche, marciapiedi o illuminazione pubblica; la sua funzione è esclusivamente di collegamento e accesso interno, di uso collettivo, essenziale per la manutenzione ordinaria del compendio.

La parte della particella a bordo dell'invaso è stata realizzata con argini stabili e scarpate modellate, conformemente alla morfologia dell'invaso stesso. Le scarpate presentano pendenza controllata e il rilevato principale è stabile, consentendo la regolare gestione del bacino. L'area mantiene integrità fisica e stabilità, risultando sicura e durevole nel tempo.

La particella non presenta più piante di ulivo né altre colture, e la presenza dell'invaso e della viabilità interna ha determinato una perdita definitiva della funzione agricola. La parte residua, non occupata né dall'invaso né dalla strada, conserva caratteristiche morfologiche inclinate, ma risulta utilizzabile solo come area di accesso o di gestione collettiva, integrando la rete di collegamento interna al lotto 4.

La particella ricade all'interno della Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata, disciplinata dall'art. 48 delle NTA del P.R.E. del Comune di Catignano. In tale contesto, gli interventi edilizi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:

Funzionalità: edifici di limitata consistenza, destinati esclusivamente a supporto delle attività sportive e turistiche;

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq;

Indice di copertura massimo: 3%;

Altezza massima: 3,50 m;

Distanze dai confini e dalle infrastrutture: ampi distacchi obbligatori;

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, e qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e successive modificazioni. Il Comune di Catignano rientra nella 2° categoria sismica, imponendo che le opere rispettino le normative vigenti in materia di sicurezza strutturale.

In sintesi, la particella n. 666 si caratterizza per:

la presenza dell'invaso artificiale, che interessa la maggior parte della superficie e le cui sponde sono realizzate con argini stabili e scarpate modellate;

la morfologia inclinata verso le aree incolte;

la strada interna di terra battuta, priva di urbanizzazione, di uso collettivo, indispensabile per accesso e gestione delle aree comuni del lotto 4;

la perdita definitiva della destinazione agricola, senza piante di ulivo né altre colture, con assegnazione della funzione di accesso, gestione e fruizione collettiva;

vincoli e limitazioni tipiche della Zona Vpps, che consentono solo edifici di limitata consistenza strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche.

La particella n. 664, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con qualità culturale di seminativo arborato, per una superficie complessiva pari a 12.462 mq, con attribuzione del reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36.

La particella ricade prevalentemente in zona Vpps, destinata ad attrezzature sportive di iniziativa privata, con possibilità di realizzare impianti per pesca sportiva e manufatti strettamente connessi alla fruibilità turistica e sportiva, come bungalows, baite in legno per uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea. La parte del fondo non interessata dall'invaso è attraversata dalla strada in terra battuta, prosecuzione della viabilità della particella 649, che costeggia tutto il perimetro laterale dell'invaso, consentendo l'accesso e la manutenzione delle rive.

Il lotto 4, costituito dalle particelle nn. 471, 472 e 668, garantisce la gestione e la fruibilità dell'invaso, consentendo gli accessi necessari per le operazioni di manutenzione e controllo, e integra funzionalmente la rete di collegamenti tra le diverse porzioni del compendio.

Dal punto di vista strutturale, la particella 664 ospita circa 4.500 mq dello specchio d'acqua dell'invaso, che si completa unitariamente con le particelle 171, 649, 666 e 204. L'invaso è realizzato con sezione trapezoidale, scarpate regolari a pendenza di circa 30°, profondità massima di 6 m e corona perimetrale di 1,20 m protetta da selciato in pietrame. È dotato di troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, che permettono lo smaltimento dell'acqua in eccesso e la regolazione del livello idrico. Lo stato conservativo dell'invaso risulta complessivamente buono, con opere idrauliche funzionanti e selciato integro, rappresentando un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario.

Nella porzione di terreno non occupata dall'invaso, a ovest della particella, sono presenti alcune strutture abusive fatiscenti: casotti e un grande fabbricato in legno, utilizzati in passato come aree di sosta e servizio durante le attività di gara. Tali strutture necessitano di interventi di regolarizzazione e sanatoria, mentre alcune risultano demolibili e ricostruibili per adeguamento alle norme vigenti. Sempre in questa area, a valle, è presente l'impianto di approvvigionamento idrico, attualmente parzialmente occultato dalla vegetazione e dai materiali di riciclo, il cui corretto funzionamento non è facilmente verificabile.

Dal punto di vista funzionale e ambientale, l'invaso è destinato ad usi ricreativi, turistici e di pesca sportiva, contribuendo a incrementare la biodiversità acquatica e avifaunistica e migliorando il microclima locale. La combinazione tra specchio d'acqua, viabilità di servizio e opere accessorie conferisce all'intero compendio un pregio ambientale e ricreativo significativo, garantendo la fruibilità sicura e unitaria del lago e la gestione efficace delle attività sportive e turistiche.

In conclusione, la particella 664, attraverso la porzione occupata dall'invaso e le aree di servizio circostanti, costituisce un elemento strutturante del compendio fondiario. L'invaso stesso si configura come corpo unico insieme alle particelle 171, 649, 666 e 204, mentre le particelle del Lotto 4 assicurano accesso e gestione. La configurazione attuale consente interventi strettamente coerenti con la fruibilità sportiva e turistica del lago, rispettando i vincoli urbanistici, idrogeologici e ambientali previsti per la zona.

La particella n. 204, originariamente classificata come seminativo irriguo, presenta oggi una conformazione modificata dalla presenza di una porzione marginale della sponda dell'invaso artificiale (circa 40 mq) e da aree di collegamento interne al compendio. La morfologia del terreno non è pianeggiante: una parte inclinata si estende verso le aree incolte a confine con la particella 464, mentre il proseguimento della strada interna delimita perimetralmente il lato est del lago, garantendo l'accesso funzionale alle altre particelle del Lotto 4. La porzione invasata della particella 204 è funzionalmente connessa alle particelle nn. 666, 171, 649 e 664,

concorrendo insieme ad esse alla formazione dello specchio d'acqua.

La strada interna, pur essendo funzionale e strategica per la gestione e la fruizione dell'invaso e delle aree circostanti, non è dotata di opere di urbanizzazione e si presenta come strada di terra battuta. Non sono presenti pavimentazioni asfaltate, canalizzazioni per le acque meteoriche, marciapiedi o illuminazione pubblica; la sua funzione è esclusivamente di collegamento e accesso interno, di uso collettivo, essenziale per la manutenzione ordinaria del compendio e per l'integrazione funzionale delle aree del Lotto 4.

La porzione della particella 204 interessata dall'invaso è costituita da sponde stabili e modellate secondo la morfologia del bacino, con scarpate regolari e rilevati stabili, garantendo sicurezza e durevolezza nel tempo. La parte residua del fondo, non invasa né occupata dalla strada, mantiene caratteristiche morfologiche inclinate e terreno incolto, utilizzabile esclusivamente come area di accesso e di servizio, integrando la rete di collegamento interna al compendio.

La particella n. 204 ricade all'interno della Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata, disciplinata dall'art. 48 delle NTA del P.R.E. del Comune di Catignano. In tale contesto, gli interventi edilizi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:

Funzionalità: edifici di limitata consistenza, destinati esclusivamente a supporto delle attività sportive e turistiche;

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq;

Indice di copertura massimo: 3%;

Altezza massima: 3,50 m;

Distanze dai confini e dalle infrastrutture: ampi distacchi obbligatori.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, e qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e successive modificazioni. Il Comune di Catignano rientra nella 2° categoria sismica, imponendo che le opere rispettino le normative vigenti in materia di sicurezza strutturale.

In sintesi, la particella n. 204 si caratterizza per:

una porzione marginale (circa 40 mq) interessata dalla sponda dell'invaso, connessa funzionalmente alle particelle 666, 171, 649 e 664;

terreno residuo di seminativo irriguo originario ormai trasformato in area di collegamento e accesso, con morfologia inclinata e destinazione a uso collettivo;

proseguimento della strada interna in terra battuta, priva di urbanizzazione, essenziale per accesso e gestione ordinaria del compendio;

perdita definitiva della funzione agricola nella porzione invasa e nella viabilità interna;

vincoli e limitazioni della Zona Vpps, che consentono solo edifici di limitata consistenza strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche.

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Identificazione catastale e superficie

La particella n. 653, sita nel Comune di Catignano (PE), è identificata catastalmente con codice C354 e ha una superficie complessiva di circa 935 m², suddivisa catastalmente in 100 m² di pescheto (AA) e 835 m² di seminativo (AB). Si precisa che la classificazione catastale ha finalità esclusivamente fiscali e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

A seguito di sopralluogo diretto, la particella 653 non presenta coltivazioni agricole significative né conduzione agronomica coerente con le qualità catastali attribuite. L'elemento prevalente è costituito da tracciati carrabili ricavati dal terreno naturale, senza opere di urbanizzazione primaria (assenza di fondazioni, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica), utilizzati come viabilità interna e aree di servizio del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva e ricreazione.

I tracciati presenti si sviluppano su due livelli:

Il tracciato a quota inferiore segue la circonferenza del lago, consentendo l'accesso e la manutenzione delle sponde.

Il tracciato a quota superiore collega le particelle 665 e 607, dove si trova un fabbricato di nuova costruzione realizzato nell'ambito degli interventi post-sisma 2009 Abruzzo (Legge n. 77/2009 e D.Lgs. n. 39/2010).

Accesso e collegamenti

La particella 653 costituisce un elemento chiave della rete viaria interna del compendio, garantendo collegamenti funzionali tra le aree ricreative e con le altre particelle del Lotto 4 (471, 472 e 668), che svolgono funzione di accesso dalla Strada Statale SS602. In sede di CTU, è stato evidenziato che potrebbe essere previsto un frazionamento della particella lungo la fascia inclinata, finalizzato a ottimizzare la gestione e migliorare la continuità dei collegamenti interni, senza alterare la titolarità esclusiva né generare nuovi gravami.

Caratteristiche fisiche e morfologiche

Il terreno è privo di sistemazioni agricole o manufatti permanenti, con copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare o leggermente inclinata. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; eventuali interventi di regolarizzazione del piano di campagna potrebbero migliorare la fruibilità carrabile dei tracciati.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella 653 ricade nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), regolata dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. del Comune di Catignano. La sua funzione urbanisticamente rilevante consiste nel consentire la fruibilità complessiva del compendio e l'accesso agli spazi edificabili o alle attrezzature sportive previste sulle particelle contigue.

Caratteristiche costruttive prevalenti ammissibili

In quanto tratto di viabilità interna e area di servizio, la particella non è destinata a edificazione autonoma. Eventuali interventi ammissibili riguardano esclusivamente la regolarizzazione e manutenzione dei percorsi carrabili, con sistemazioni leggere di superficie (ghiaia stabilizzata o materiali drenanti) e piccoli manufatti funzionali alla percorribilità e alla sicurezza (cordoli di delimitazione o segnaletica). Non sono attribuibili indici di utilizzazione fondiaria (Uf) né indici di copertura (Ic), e non sono consentiti fabbricati permanenti. Le distanze dai confini dovranno essere valutate esclusivamente in funzione della circolazione dei mezzi.

Vincoli

La particella ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923, n. 3267) e il Comune di Catignano è classificato in zona sismica di 2^a categoria. Eventuali interventi dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (Delib. Reg. n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.).

Funzione complessiva e valore

La particella 653 assume un ruolo accessorio e strumentale rispetto al compendio fondiario, garantendo l'accesso e la fruibilità delle aree ricreative e dei fabbricati presenti, mantenendo la continuità della rete viaria interna. Il suo valore economico è correlato esclusivamente alla funzione di servizio, collegamento e fruibilità interna del compendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

-Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.

-Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 18 - PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

BENE N° 19 -PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 04/12/2022

Dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate risulta che esistono due distinti contratti di comodato gratuito tra la Sig.ra **** Omissis **** e l'Associazione Sportiva Dilettantistica THE KING OF LAKES A.D.S., nella persona del Presidente Sig. [REDACTED]:

- Contratto stipulato il 10 giugno 2011 n. 5579 serie 3.
- Contratto stipulato il 5 dicembre 2017 n. 3829 serie 3.

Entrambi i contratti hanno ad oggetto la concessione a titolo gratuito di beni per l'utilizzo nelle attività associative dell'A.S.D.

Da quanto accertato presso L'ufficio è registrato contratto di locazione n. 180 del 09/04/2009 serie 3 per un valore dichiarato di € 2.250,00 , per il quale non è stato possibile reperire copia, pertanto si allega la sola interrogazione, da parte dell'ufficio (dichiarazione di non reperibilità della copia a firma del direttore territoriale).

I suddetti contratti di comodato gratuito avevano durata di cinque anni e, alla data odierna, risultano entrambi cessati per intervenuta scadenza del termine.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 14 -PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1971 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2005 al 12/12/2007	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	11/05/2005	135390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	17/05/2005		4913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.***Omissis*** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1992 al 02/07/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi	14/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/05/1992		4354

Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno per la proprietà dell'enfiteusi; ****OMISSIS**** Tiziana nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno per la proprietà dell'enfiteusi; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
Dal 03/08/1998 al 04/04/2014	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI	14/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	07/05/1999		3242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	29/12/1997	24	529
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	03/08/1998	128630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/08/1998	8432	6004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

- 1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]
- 2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)
- 3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)
- 4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate

n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	07/08/1986	2483	
		DONAZIONE ACCETTATA			
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	27/07/2000		5600.1
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007	4727	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10,

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria

BENE N° 17 - PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1992 al 02/07/1997	****OMISSIS**** Carmelino nato a CATIGNANO (PE) il [REDACTED] per la piena proprietà dell'enfiteusi. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi	14/04/1992	118972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/01/1998		2325.1
Dal 02/07/1997 al 03/08/1998	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno per la proprietà dell'enfiteusi; ****OMISSIS**** Tiziana nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno per la proprietà dell'enfiteusi; Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI	02/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	07/05/1999		3242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	31/12/1997	24	529
Dal 03/08/1998 al 04/04/2014	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	03/08/1998	128630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/08/1998	8432	6004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	15/04/1999		3052.1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.****Omissis**** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 18 – PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1986 al 22/06/2000	****OMISSIS**** Antonio nato a CATIGNANO (PE) il per la piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi	01/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/08/1986		4577
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Val. N°
		Pescara	07/08/1986	2483	
Dal 22/06/2000 al 14/04/2003	****OMISSIS**** Tina Luciana nata a CATIGNANO (PE) il [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 Regime: bene personale ****OMISSIS**** [REDACTED] nata a CATIGNANO (PE) il [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 Regime: bene personale Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	22/06/2000	123483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	27/07/2000		5600.1
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Val. N°
Dal 14/04/2003 al 12/04/2007	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la quota di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	12/04/2007	137701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/04/2007	4727	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Val. N°
		Reparto PI di PESCARA	17/04/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig. ****Omissis**** [REDACTED] nato a Catignano (PE) il [REDACTED]

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5) La data indicata in 16.12.2025 è relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata alla CTU

6) Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7) Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8) Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9) Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10) Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11) Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12) Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13) Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14) Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 04/04/2005	****OMISSIS**** Michele nato a CATIGNANO (PE) il [REDACTED] per la piena proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Proprietà pervenuta ante 1958			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2005 al 11/05/2005	**** Omissis **** nata in GERMANIA (EE) il [REDACTED] per la piena proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BULFERI GIOVANNI	11/05/2005	135390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/05/2005		4913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI Pescara	17/05/2005		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riportano di seguito le indicazioni che collegano gli atti citati con le particelle esegutate

1)Atto di Permuta RP4913 RG 8075 relativo alle particelle esegutate n.171 e 653 (ex 168) NCT Fg. 10 pervenute all'impianto nel periodo ante 1958 al sig.***Omissis*** nato a Catignano (PE) il

2)Atto di Compravendita RP 4577 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

3)Atto di Donazione RP 5600 Conservatoria RRII Pescara relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10 (ex 204-463-464-194-203-458-459-462)

4)Dichiarazione di Successione - Denuncia 11293/2003 SC Chieti relativo alle particelle esegutate n.204-463-464-471-472-666-667-668-669-670-672 NCT Fg. 10

5)La data indicata in 16.12.2025 e' relativa all'ultima Ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicita' Immobiliare ed allegata alla CTU

6)Compravendita RP 8160 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

7)Dichiarazione di Successione - Denuncia 24/529 Ufficio Registro Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

8)Compravendita RP 6005 Conservatoria RRII Pescara relativo alla particella 652 (ex 493) Fg. 10.

9)Dichiarazione di Successione del 09.02.1997 relativa alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT

10)Atto Donazione RP 5541 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 (ex 186) Fg. 10 NCT.

11)Atto di Permuta RP 4028 Conservatoria RRII Pescara relativo alla p.lla 630 Fg. 10 NCT.

12)Compravendita trascrizione Conservatoria RRII Pescara RP 4354 relativo alle p.lle 607 - 649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT

13)Dichiarazione di Successione RP 3242 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT. Si evidenzia la ritardata trascrizione della stessa presso il competente Ufficio.

14)Compravendita RP 6004 Conservatoria RRII Pescara relativa alle p.lle 607-649-664-665 (ex 195-351) Fg. 10 NCT.

I dati indicati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Catastale Ipotecaria redatta dal Notaio Fulvio Carnicelli in Maglie (LE), allegata alla documentazione fascicolare e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pescara in data 09.09.2014

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 15 -PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 16 -PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in

Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).



Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 18 -PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

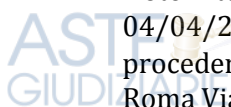
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il

04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fig. 10 Part.IIle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

BENE N° 19 -PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel pagamento delle imposte ipotecarie, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria

dovute per l'annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio pignoramenti o simili) un importo fisso complessivo pari a circa € 294,00 (composto da imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00); per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie un importo che comprende imposta di bollo (€ 59,00), tassa ipotecaria (€ 35,00) e imposta ipotecaria calcolata allo 0,5 % dell'importo dell'iscrizione con un minimo di circa € 200,00 (importi da versare mediante modello F24 ELIDE secondo le disposizioni vigenti).

Gli importi indicati riflettono le imposte dovute allo Stato per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei Registri Immobiliari, non includono eventuali onorari professionali (notaio o tecnico) che rimangono a parte.

Essendo le tariffe liquidate dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) competenza generale per tutte le conservatorie italiane, gli importi si applicano anche alla Conservatoria competente per il Comune di Catignano (Pescara), salvo variazioni specifiche da parte dell'ufficio locale.

Normativa urbanistica

BENE N° 14 – PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 – Comune di Catignano

Particella: Foglio 10, Particella 171

Zona: Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea)

Parametri principali:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq

Indice di copertura (Ic): 3%

Altezza massima (H): 3,50 m

Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m

Distacco minimo dal confine (dc): 10 m

Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

Obblighi e prescrizioni:

Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività

Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale

Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno

Vincoli generali e prescrizioni:

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267

Zona sottoposta a Vincolo PAI 1, regolata dall'art. 51 delle NTA del P.R.E., con obblighi relativi a:

Stabilità del suolo e sistemazione idrogeologica del versante

Divieto di arature profonde, scassi e dissodamenti su terreni instabili o a forte pendenza

Obbligo di mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo su pendenze >30%

Divieto di coltivazione sulle fasce spondali, crinali soggetti a erosione, terreni franosi o in corso di sistemazione

Manutenzione permanente di opere di drenaggio, canalizzazione, scolmatori e tombini

Regolamentazione della gestione di invasi e bacini per prevenire smottamenti o frane

Protezione delle sponde e dei fondi con gabbionate o vegetazione erbosa

Raccolta dei liquami, gestione concimaie e manutenzione impianti irrigui

Conguagliamento dei terreni per evitare erosione e dilavamento

Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008)

Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

BENE N° 15 -PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 – Comune di Catignano

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi:

Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m²

Indice di copertura (Ic): 3%

Altezza massima (H): 3,50 m

Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m

Distacco minimo dal confine (dc): 10 m

Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

Obblighi e prescrizioni:

Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività

Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale

Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno

Zona B2 – Completamento della struttura urbana

Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi:

Attuazione mediante intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi e dei vincoli urbanistici previsti.

Parametri principali:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,00 mc/m²

Indice di copertura massimo (Ic): 35%

Altezza massima: 10,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: 3

Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Destinazioni e interventi ammessi sul patrimonio esistente:

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione

Cambio di destinazione d'uso in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio, compatibilmente con le norme

Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone)

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267

Zona sottoposta a Vincolo PAI 1, regolata dall'art. 51 delle NTA del P.R.E., con obblighi relativi a:

Stabilità del suolo e sistemazione idrogeologica del versante

Divieto di arature profonde, scassi e dissodamenti su terreni instabili o a forte pendenza

Obbligo di mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo su pendenze superiori al 30%

Divieto di coltivazione sulle fasce spondali, crinali soggetti a erosione, terreni franosi o in corso di sistemazione

Manutenzione permanente di opere di drenaggio, canalizzazione, scolmatori e tombini

Regolamentazione della gestione di invasi e bacini per prevenire smottamenti o frane

Protezione delle sponde e dei fondi con gabbionate o vegetazione erbosa

Raccolta dei liquami, gestione concimaie e manutenzione impianti irrigui

Conguagliamento dei terreni per evitare erosione e dilavamento

Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008)

Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 – Comune di Catignano

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi:

Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m²

Indice di copertura (Ic): 3%

Altezza massima (H): 3,50 m

Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m

Distacco minimo dal confine (dc): 10 m

Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

Obblighi e prescrizioni:

Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività

Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale

Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno

Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone)

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267

Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 e 94/7 del 29/01/2008)

Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 – Comune di Catignano

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi:

Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m²

Indice di copertura (Ic): 3%

Altezza massima (H): 3,50 m

Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m

Distacco minimo dal confine (dc): 10 m

Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

Obblighi e prescrizioni:

Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività

Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale

Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno

Zona B2 – Completamento della struttura urbana

Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi:

Attuazione mediante intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi e dei vincoli urbanistici previsti.

Parametri principali:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,00 mc/m²

Indice di copertura massimo (Ic): 35%

Altezza massima: 10,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: 3

Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA

Destinazioni e interventi ammessi sul patrimonio esistente:

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione

Cambio di destinazione d'uso in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio, compatibilmente con le norme

Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone)

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267

Zona sottoposta a Vincolo PAI 1, regolata dall'art. 51 delle NTA del P.R.E., con obblighi relativi a:

Stabilità del suolo e sistemazione idrogeologica del versante

Divieto di arature profonde, scassi e dissodamenti su terreni instabili o a forte pendenza

Obbligo di mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo su pendenze superiori al 30%

Divieto di coltivazione sulle fasce spondali, crinali soggetti a erosione, terreni franosi o in corso di sistemazione

Manutenzione permanente di opere di drenaggio, canalizzazione, scolmatori e tombini

Regolamentazione della gestione di invasi e bacini per prevenire smottamenti o frane

Protezione delle sponde e dei fondi con gabbionate o vegetazione erbosa

Raccolta dei liquami, gestione concimaie e manutenzione impianti irrigui

Conguagliamento dei terreni per evitare erosione e dilavamento

Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008)

Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

BENE N° 18 - PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 - Comune di Catignano

Zona Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano

Interventi ammessi:

Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m²

Indice di copertura (Ic): 3%

Altezza massima (H): 3,50 m

Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m

Distacco minimo dal confine (dc): 10 m

Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

Obblighi e prescrizioni:

Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività

Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale

Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno

Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone)

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267

Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 e 94/7 del 29/01/2008)

Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

BENE N° 19 – PART.653 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025

Particella Foglio 10, Particella 653

Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata

Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano.

Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea).

Parametri principali:

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq

Indice di copertura (Ic): 3%

Altezza massima (H): 3,50 m

Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m

Distacco minimo dal confine (dc): 10 m

Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m

La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione

comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno.

Vincoli generali:

Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i.

Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - PART.171 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento all'invaso, di cui la particella n. 171 costituisce una porzione, risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Documento di protezione civile per gli invasi minori di competenza regionale, ai sensi della L.R. 27 giugno 2013, n. 18, art. 37, che disciplina gli sbarramenti di ritenuta e la gestione degli invasi idrici di competenza regionale. Questo titolo attesta la regolarità della struttura idraulica nella quale ricade anche la porzione di vaso appartenente alla particella 171.

Commissione Edilizia n. prot. 1813 Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive del 15/12/2008

Nulla Osta per i Lavori di Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive Prot. 5842 del 21/12/2008

Provvedimento della Provincia di Pescara – Settore Edilizia scolastica, pubblica istruzione, Servizio sismico ed idrografico (Rif. Prot. n. 63605 del 26/06/2009), relativo allo spostamento parziale del Fosso Colle S. Angelo nel Comune di Catignano, richiesto dalla Ditta **** Omissis ****, che interessa indirettamente anche la porzione dell'invaso sulla particella 171. Tale provvedimento prevede l'applicazione del:

R.D. 25 luglio 1904, n. 523

R.D. 19 novembre 1921, n. 1688

Leggi Regionali n. 12/1938 e n. 72/1998 e successive modifiche e integrazioni

Tali titoli confermano la regolarità e la conformità normativa delle opere idrauliche realizzate, comprese quelle riferibili alla porzione della particella 171, garantendo il rispetto dei requisiti di sicurezza idraulica, protezione civile e gestione dei corsi d'acqua.

BENE N° 15 - PART.649 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento all'invaso, di cui la particella n. 649 costituisce una porzione, risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Commissione Edilizia n. prot. 1813 Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive del 15/12/2008

Nulla Osta per i Lavori di Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive Prot. 5842 del 21/12/2008

Documento di protezione civile per gli invasi minori di competenza regionale, ai sensi della L.R. 27 giugno 2013, n. 18, art. 37, che disciplina gli sbarramenti di ritenuta e la gestione degli invasi idrici di competenza regionale. Questo titolo attesta la regolarità della struttura idraulica nella quale ricade anche la porzione di invaso appartenente alla particella 171.

Provvedimento della Provincia di Pescara – Settore Edilizia scolastica, pubblica istruzione, Servizio sismico ed idrografico (Rif. Prot. n. 63605 del 26/06/2009), relativo allo spostamento parziale del Fosso Colle S. Angelo nel Comune di Catignano, richiesto dalla Ditta **** Omissis ****, che interessa indirettamente anche la porzione dell'invaso sulla particella 171. Tale provvedimento prevede l'applicazione del:

R.D. 25 luglio 1904, n. 523

R.D. 19 novembre 1921, n. 1688

Leggi Regionali n. 12/1938 e n. 72/1998 e successive modifiche e integrazioni

Tali titoli confermano la regolarità e la conformità normativa delle opere idrauliche realizzate, comprese quelle riferibili alla porzione della particella 171, garantendo il rispetto dei requisiti di sicurezza idraulica, protezione civile e gestione dei corsi d'acqua.

BENE N° 16 – PART.666 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento all'invaso, di cui la particella n. 666 costituisce una porzione del 20 %, risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Commissione Edilizia n. prot. 1813 Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive del 15/12/2008

Nulla Osta per i Lavori di Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive Prot. 5842 del 21/12/2008

Documento di protezione civile per gli invasi minori di competenza regionale, ai sensi della L.R. 27 giugno 2013, n. 18, art. 37, che disciplina gli sbarramenti di ritenuta e la gestione degli invasi idrici di competenza regionale. Questo titolo attesta la regolarità della struttura idraulica nella quale ricade anche la porzione di invaso appartenente alla particella 171.

Provvedimento della Provincia di Pescara – Settore Edilizia scolastica, pubblica istruzione, Servizio sismico ed idrografico (Rif. Prot. n. 63605 del 26/06/2009), relativo allo spostamento parziale del Fosso Colle S. Angelo nel Comune di Catignano, richiesto dalla Ditta **** Omissis ****, che interessa indirettamente anche la porzione dell'invaso sulla particella 171. Tale provvedimento prevede l'applicazione del:

R.D. 25 luglio 1904, n. 523

R.D. 19 novembre 1921, n. 1688

Leggi Regionali n. 12/1938 e n. 72/1998 e successive modifiche e integrazioni

Tali titoli confermano la regolarità e la conformità normativa delle opere idrauliche realizzate, comprese quelle riferibili alla porzione della particella 171, garantendo il rispetto dei requisiti di sicurezza idraulica, protezione civile e gestione dei corsi d'acqua.

BENE N° 17 – PART.664 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento all'invaso, di cui la particella n. 664 costituisce una porzione, risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Commissione Edilizia n. prot. 1813 Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive del 15/12/2008

Nulla Osta per i Lavori di Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive Prot. 5842 del 21/12/2008

Documento di protezione civile per gli invasi minori di competenza regionale, ai sensi della L.R. 27 giugno 2013, n. 18, art. 37, che disciplina gli sbarramenti di ritenuta e la gestione degli invasi idrici di competenza regionale. Questo titolo attesta la regolarità della struttura idraulica nella quale ricade anche la porzione di invasore appartenente alla particella 171.

Provvedimento della Provincia di Pescara – Settore Edilizia scolastica, pubblica istruzione, Servizio sismico ed idrografico (Rif. Prot. n. 63605 del 26/06/2009), relativo allo spostamento parziale del Fosso Colle S. Angelo nel Comune di Catignano, richiesto dalla Ditta **** Omissis ****, che interessa indirettamente anche la porzione dell'invasore sulla particella 171. Tale provvedimento prevede l'applicazione del:

R.D. 25 luglio 1904, n. 523

R.D. 19 novembre 1921, n. 1688

Leggi Regionali n. 12/1938 e n. 72/1998 e successive modifiche e integrazioni

Tali titoli confermano la regolarità e la conformità normativa delle opere idrauliche realizzate, comprese quelle riferibili alla porzione della particella 171, garantendo il rispetto dei requisiti di sicurezza idraulica, protezione civile e gestione dei corsi d'acqua.

Nella porzione di terreno non occupata dall'invasore, a ovest della particella 664, sono presenti alcune strutture abusive, tra cui diversi casotti e un grande fabbricato in legno, utilizzati in passato come aree di sosta e servizi durante le attività di gara. Tali manufatti risultano attualmente fatiscenti e privi di autorizzazioni edilizie, configurandosi come opere abusivamente realizzate ai sensi degli artt. 31 e 33 della Legge 28 luglio 1985, n. 431 (Legge Galasso) e in violazione del Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che disciplina la pianificazione urbanistica, l'esecuzione di opere edilizie e le relative sanzioni in caso di violazioni.

Lo stato di degrado delle strutture non consente un utilizzo sicuro né funzionale. Pertanto, alcune di esse devono essere demolite. Le opere abusive rilevate, a causa della loro fatiscenza e della non conformità alle norme urbanistiche e sismiche vigenti, non possono essere sanate nella loro forma attuale. L'unica possibilità di regolarizzazione è rappresentata dalla demolizione e ricostruzione delle strutture, realizzando nuovi manufatti conformi a tutte le disposizioni di legge, inclusi i requisiti antisismici, igienico-sanitari e di sicurezza.

Sulla particella catastale n. 664 sono presenti opere abusive, tra cui un fabbricato in legno adibito a ristoro e intrattenimento. L'immobile ha una superficie di 184 m² e un'altezza pari a 4,00 m. La

struttura, nello stato attuale, non rispetta i parametri normativi vigenti in materia di adeguamento sismico ed è priva delle certificazioni dei materiali; pertanto, risulta sanabile esclusivamente mediante intervento di demolizione e successiva ricostruzione.

Il computo metrico estimativo per la demolizione prevede un costo pari a € 11.040,00 per le opere di demolizione e € 2.760,00 per lo smaltimento dei materiali, per un costo complessivo stimato di € 13.800,00. A tale importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per l'espletamento della pratica di demolizione.

Quindi, per coloro che intendano mantenere l'uso della zona, è possibile procedere a tale demolizione e ricostruzione, garantendo la piena conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente (D.P.R. 380/2001) e assicurando la sicurezza, la regolarità e la fruibilità del terreno a supporto dell'invaso e delle attività ricreative e sportive. La combinazione tra demolizione, eventuale ricostruzione e sanatoria delle opere conformi consente il ripristino della regolarità urbanistica e la valorizzazione funzionale dell'area, rendendo le strutture compatibili con la fruibilità turistica e sportiva prevista dal compendio fondiario.

BENE N° 18 – PART.204 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

In riferimento all'invaso, di cui la particella n.204 costituisce una porzione di 40 mq circa, risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Commissione Edilizia n. prot. 1813 Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive del 15/12/2008

Nulla Osta per i Lavori di Realizzazione di un Invaso per pesca sportiva ed attività ricettive Prot. 5842 del 21/12/2008

Documento di protezione civile per gli invasi minori di competenza regionale, ai sensi della L.R. 27 giugno 2013, n. 18, art. 37, che disciplina gli sbarramenti di ritenuta e la gestione degli invasi idrici di competenza regionale. Questo titolo attesta la regolarità della struttura idraulica nella quale ricade anche la porzione di vaso appartenente alla particella 171.

Provvedimento della Provincia di Pescara – Settore Edilizia scolastica, pubblica istruzione, Servizio sismico ed idrografico (Rif. Prot. n. 63605 del 26/06/2009), relativo allo spostamento parziale del Fosso Colle S. Angelo nel Comune di Catignano, richiesto dalla Ditta **** Omissis ****, che interessa indirettamente anche la porzione dell'invaso sulla particella 171. Tale provvedimento prevede l'applicazione del:

R.D. 25 luglio 1904, n. 523

R.D. 19 novembre 1921, n. 1688

Leggi Regionali n. 12/1938 e n. 72/1998 e successive modifiche e integrazioni

Tali titoli confermano la regolarità e la conformità normativa delle opere idrauliche realizzate, comprese quelle riferibili alla porzione della particella 171, garantendo il rispetto dei requisiti di sicurezza idraulica, protezione civile e gestione dei corsi d'acqua.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato considerando molteplici variabili, tra cui ubicazione degli immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, qualità delle finiture e del comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, eventuali vincoli e servitù, dati metrici e situazione del mercato con riferimento alla domanda e all'offerta.

Tali elementi, integrati dall'esame di documentazioni ufficiali e da un'attenta e puntuale indagine di mercato, hanno consentito di determinare il valore più probabile di compravendita, sia a livello unitario (€/m²) sia complessivo, comprensivo di eventuali adeguamenti o correzioni tecniche.

Al fine di rendere il compendio immobiliare più appetibile alla vendita e garantire la possibilità di acquisto separato delle diverse porzioni, il compendio è stato articolato in 5 lotti distinti, ciascuno comprendente porzioni di fabbricati e/o terreni funzionalmente collegati. Questa suddivisione è stata pensata sia per favorire la fruibilità diretta e immediata da parte dei potenziali acquirenti, sia per ottimizzare le strategie di valorizzazione del bene nell'ambito della procedura esecutiva.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 – Part.607** -Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T
Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale di nuova costruzione, realizzato su un unico livello fuori terra, con sagoma regolare e pianta di forma rettangolare, sito nel Comune di Catignano (PE), Contrada Paludi n. 36. L'edificio è stato realizzato nell'ambito degli interventi di ricostruzione privata conseguenti agli eventi sismici dell'aprile 2009, a seguito di demolizione del fabbricato preesistente e successiva nuova edificazione, in conformità al titolo edilizio rilasciato ai sensi della normativa vigente in materia di ricostruzione post-sisma. La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, con pilastri e travi, mentre le tamponature perimetrali sono costituite da elementi in laterizio. Il solaio di copertura è a due falde, anch'esso in cemento armato, con manto di copertura tradizionale. Le pareti esterne risultano completamente tamponate in laterizio. L'edificio sviluppa una superficie coperta pari a 111,52 m². Dal punto di vista distributivo, l'unità abitativa presenta un accesso diretto in un ambiente ingresso-soggiorno, dal quale si sviluppa un disimpegno centrale longitudinale che distribuisce i locali dell'abitazione. Il fabbricato è composto da quattro camere da letto, di cui una matrimoniale e tre singole, oltre a un bagno. Tutti i locali principali risultano adeguatamente illuminati e aerati mediante pareti finestrate; in particolare, le camere sono dotate di finestre a due ante, mentre sui lati corti dell'edificio sono presenti porte-finestre, che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante. L'immobile è dotato di corte esterna di pertinenza, censita al Catasto Terreni come Foglio 10, Particella 607 – ente urbano, con superficie complessiva pari a 470 m². Considerata la superficie coperta del fabbricato, la corte scoperta pertinenziale risulta pari a 358,48 m², destinata a spazio esterno a servizio dell'abitazione. Sotto il profilo catastale, il fabbricato risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati (U.C.E.U.) al Foglio 10, Particella 607, in categoria A/4, classe 1, con consistenza pari a 4 vani, superficie catastale di 90 m² e rendita catastale di € 105,36. Tale intestazione catastale non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, in quanto riferita al fabbricato originario demolito, antecedente agli interventi di ricostruzione post-sisma. Alla data della presente perizia non risulta infatti ancora eseguito l'aggiornamento catastale relativo al nuovo edificio. Si rende pertanto necessaria la presentazione di apposita pratica DOCFA per l'aggiornamento dei dati catastali, finalizzata all'allineamento della banca dati censuaria allo stato di fatto del fabbricato ricostruito, con aggiornamento della categoria, della consistenza, della superficie e della relativa rappresentazione planimetrica. Tale adempimento ha natura esclusivamente tecnico-formale e non incide sulla legittimità urbanistica dell'immobile, che risulta realizzato in conformità al titolo edilizio rilasciato nell'ambito della ricostruzione post-sisma e coerente con la disciplina urbanistica vigente nel Comune di Catignano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 607, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 607, Qualità Seminativo arborato, Graffato si

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

- Valore di stima del bene: € 105.944,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata adottando come criterio principale il costo di costruzione, ritenuto il più appropriato per un fabbricato nuovo, mai abitato, ricostruito a seguito del sisma del 6 aprile 2009. Tale metodo risulta più coerente e difendibile rispetto all'utilizzo dei valori OMI, che, pur indicativi, tenderebbero a sottostimare un immobile di categoria A/2, con finiture complete e impianti moderni.

Il fabbricato presenta una superficie coperta di 111,52 mq, finiture di qualità e impianti completi: caldaia con termosifoni in alluminio, predisposizione per camino con canna fumaria, impianto elettrico sottotraccia a 220 V, pavimenti in gres, infissi esterni in PVC, portoncini blindati, bagni con piastrelle e sanitari in porcellana.

Il valore unitario €/mq è stato fissato in 950,00 €, partendo da un riferimento minimo di 900 €/m², coerente con il costo di costruzione aggiornato per immobili simili nella zona. Il valore è stato aumentato considerando la presenza della corte esterna di 358,48 m², originariamente seminativo arborato, che ha perso la funzione agricola e che, se valutata separatamente come terreno, avrebbe subito un coefficiente di decremento. Tuttavia, essendo a contatto diretto con il fabbricato e funzionalmente collegata all'unità abitativa, la corte aumenta la fruibilità, l'accessibilità e il pregio complessivo dell'immobile. Tale effetto positivo è stato quindi incorporato nel valore unitario applicato al fabbricato.

Va evidenziato che il fabbricato originario era censito in categoria A/4, di tipo economico, mentre il nuovo edificio, a seguito della ricostruzione post-sisma, cambierebbe categoria in A/2, più prestigiosa, comportando un incremento del valore coerente con le caratteristiche tecniche e funzionali del nuovo immobile.

Applicando il valore unitario di 950,00 €/m² alla superficie del fabbricato, si ottiene un valore complessivo di € 105.944,00 coerente con il costo di costruzione, la qualità dell'immobile e la pertinenza funzionale della corte esterna.

Considerazioni finali:

Il valore complessivo riflette il costo di costruzione aggiornato, superiore rispetto al fabbricato originario e coerente con la categoria A/2.

La corte esterna, pur non avendo più la funzione agricola, contribuisce indirettamente al valore complessivo come pertinenza residenziale, migliorando la fruibilità e la funzionalità dell'immobile.

La stima supera il contributo post-sisma di € 83.640, adeguandosi al reale pregio e alla maggiore superficie dell'immobile ricostruito.

La metodologia adottata garantisce una valutazione oggettiva e difendibile, basata su costo di costruzione, caratteristiche tecniche dell'immobile, stato effettivo e funzionalità della corte, fornendo un quadro realistico del valore di mercato del compendio immobiliare.

- **Bene N° 2 – Part.665** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 665. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale

C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 665, avente qualità catastale "uliveto", con superficie catastale di circa 1.073 m². Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 5,82 e di reddito agrario pari a € 3,88, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale né della titolarità della particella. Il lotto presenta forma regolare ed è intercluso, comprendendo al suo interno la particella Fg. 10, Part. 607, che risulta completamente circondata dalla 665. La particella 665, a sua volta, è contigua e circondata dalle particelle Fg. 10, Part. 649, 664 e 630, tutte della stessa proprietà, configurandosi come elemento di continuità e pertinenza dell'insieme immobiliare. Nella parte lato est, il terreno costituisce una striscia utilizzata come strada di accesso alla particella 607, realizzata in terra battuta a seguito del transito dei mezzi, garantendo piena fruibilità e collegamento con l'area circostante. All'interno del lotto, il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole, confermando la funzione accessoria e residuale rispetto alla particella 607. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un vaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², destinato verosimilmente a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola o edificatoria, e il suo valore economico è strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. In sintesi, la particella Fg. 10, Part. 665, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume esclusivamente funzione di pertinenza e di servizio per la particella 607, comprendendo la corte e la strada di accesso lato est, ed è completamente inserita nel contesto delle altre particelle di proprietà, con piena disponibilità della proprietaria e senza rilevanza autonoma dal punto di vista produttivo o edificatorio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 665, Qualità Oliveto

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

-Valore di stima del bene: € 11.803,00

Identificazione catastale e superficie

La particella oggetto di stima è censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 665, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva di circa 1.073 m², con qualità catastale "uliveto". I redditi dominicali e agrari attribuiti dalla visura catastale sono rispettivamente pari a € 5,82 e € 3,88, ma hanno valore esclusivamente fiscale e non rappresentano lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

Allo stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni agricole significative né uliveti o altre colture. La particella è prevalentemente caratterizzata da vegetazione spontanea incolta e da una striscia laterale lato est utilizzata come strada di accesso carrabile alla particella 607, realizzata in terra battuta a seguito del transito dei mezzi.

Pertanto, la particella svolge una funzione accessoria e strumentale, costituendo pertinenza della particella 607 e collegamento con le aree circostanti del compendio. Non ha rilevanza autonoma dal punto di vista produttivo.

Metodo di stima e motivazioni

La stima è stata effettuata seguendo il criterio del valore di mercato riferito all'uso reale e potenziale urbanistico:

Valore di riferimento edificabile in zona B2: dai dati di mercato relativi a terreni edificabili nel Comune

di Catignano, il valore unitario medio osservato è di circa 22,00 €/m².

Riduzione per funzione reale e limitazioni del lotto: la particella presenta accesso solo parziale, vincoli per viabilità interna e parti non urbanizzabili secondo le NTA, pertanto si applica un coefficiente di riduzione correttivo del 50%, al fine di considerare solo la parte effettivamente valorizzabile in funzione edificabile e l'uso reale strumentale del terreno.

Calcolo del valore stimato

Valore unitario corretto = 22,00 €/mq × (1-0,50) = 11,00 €/mq

Valore totale stimato = 1.073 mq × 11,00 €/mq = 11.803,00€

Conclusioni

Il valore attribuito alla particella 665 tiene conto sia della potenziale destinazione edificabile in zona B2, sia delle limitazioni effettive dovute alla configurazione del terreno e alla funzione strumentale attuale. La stima considera:

La superficie totale della particella;

La funzione accessoria e di servizio per la particella 607;

La potenziale edificabilità, ridotta per la parte di terreno non conforme ai requisiti NTA;

Il contesto territoriale e la collocazione strategica all'interno del compendio.

Il valore stimato di circa 11.800,00 € riflette quindi un equilibrio tra valore di mercato urbano e funzione reale e limitazioni della particella, coerente con i principi della corretta prassi estimativa.

- **Bene N° 3 – Part. 630** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig. 10 Part. 630. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 630, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 105. Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,60 e di reddito agrario pari a € 0,54, come da risultanze catastali vigenti. Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno, inserita in contesto prevalentemente rurale. La particella confina ed è contigua ad altre particelle sulle quali è presente un invase artificiale, della superficie complessiva di circa mq 10.000, destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonoma utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria. In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 630, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 210,00

Identificazione catastale e superficie

La particella n. 630, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 630, codice catastale C354, ha una superficie complessiva di 105 m², con qualità catastale seminativo arborato, classe 2. I redditi dominicali e agrari attribuiti dalla visura catastale sono rispettivamente pari a € 0,60 e € 0,54, ma hanno valore esclusivamente fiscale e non rappresentano lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

Il terreno presenta forma stretta, lunga e irregolare, risultando difficile da coltivare o utilizzare in modo produttivo. La particella si inserisce in contesto prevalentemente rurale, contigua a un invaso artificiale di circa 10.000 m² destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva. Non sono presenti costruzioni né possibilità edificatoria autonoma. La funzione effettiva del terreno è pertanto residuale e accessoria, con limitata rilevanza agricola o economica autonoma.

Metodo di stima e motivazioni

Si è adottato il criterio della valutazione in base all'uso reale, partendo dal Valore Agricolo Medio (VAM) della provincia di Pescara pari a 4,00 €/m², ma considerando un coefficiente di riduzione correttivo per tenere conto dei fattori penalizzanti:

Forma irregolare, stretta e lunga : riduce la fruibilità agricola e produttiva;

Dimensioni molto ridotte (105 mq) : limitano l'autonomia economica del bene;

Assenza di edificabilità e funzione prevalentemente residuale;

Collocazione in contesto di pesca sportiva e ricreazione :uso marginale.

Coefficiente di riduzione correttivo: 50%

Motivazione: il coefficiente è superiore rispetto ad altre particelle perché la forma e le dimensioni limitano fortemente l'utilizzabilità autonoma del terreno, riducendo di molto il valore economico effettivo rispetto al VAM (Valore Agricolo Medio, Agenzia delle Entrate Pescara) di base.

Calcolo del valore stimato

VAM di riferimento: 4,00 €/m²

Riduzione correttiva: 50%

Valore unitario corretto= $4,00 \text{ €} \times (1 - 0,50) = 2,00 \text{ €/mq}$

Calcolo del valore totale:

Valore totale= $105 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 210,00 \text{ €}$

Valore totale stimato della particella 630:= 210,00 €

Conclusioni

Il valore attribuito alla particella 630 riflette la sua funzione residuale e marginale, penalizzata dalla forma irregolare, dalle dimensioni ridotte e dall'assenza di utilizzabilità autonoma. La stima considera la superficie, la collocazione e le caratteristiche fisiche del terreno, garantendo una valutazione coerente con lo stato di fatto e con i principi della corretta prassi estimativa.

- **Bene N° 4 – Part. 652** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 652. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 652, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 80. Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,56 e di reddito agrario pari a € 0,41, come da risultanze catastali vigenti. Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e configurandosi come un bordo di terreno posto tra le particelle Fig. 10, Part. 665 (stessa proprietà) e Fig. 10, Part. 774 (altra ditta), inserito in contesto prevalentemente rurale. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un vaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonoma utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria. In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 630, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 160,00

Identificazione catastale e superficie

La particella n. 652, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 652, codice catastale C354, ha una superficie complessiva di 80 m², con qualità catastale seminativo arborato, classe 2. I redditi dominicali e agrari attribuiti dalla visura catastale sono rispettivamente pari a € 0,56 e € 0,41, ma hanno valore esclusivamente fiscale e non rappresentano lo stato reale dei luoghi.

Stato di fatto e utilizzo

Il terreno presenta forma irregolare e modesta estensione, configurandosi come un bordo di terreno posto tra la particella 665 (stessa proprietà) e la particella 774 (altra proprietà). La particella si inserisce in contesto prevalentemente rurale e confina con un vaso artificiale di circa 10.000 m² destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva.

Il terreno non è coltivato in modo significativo e non possiede autonomia agricola o edificatoria, svolgendo prevalentemente funzione residuale/accessoria.

Metodo di stima e motivazioni

Si è adottato il criterio della valutazione in base all'uso reale, considerando il Valore Agricolo Medio (VAM) della provincia di Pescara pari a 4,00 €/m², ma applicando un coefficiente di riduzione correttivo del 50% per i seguenti motivi:

Forma irregolare e superficie limitata : difficoltà di utilizzabilità autonoma;

Funzione accessoria/residuale: il terreno non produce reddito agricolo significativo;

Collocazione in contesto ricreativo/di pesca sportiva: uso marginale;

Impossibilità edificatoria autonoma.

Calcolo del valore stimato

VAM di riferimento: 4 €/mq

Riduzione correttiva: 50%

Valore unitario corretto = $4,00 \text{ €} \times (1 - 0,50) = 2,00 \text{ €/mq}$

Calcolo del valore totale:

Valore totale = $80 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/mq} = 160,00 \text{ €}$

Valore totale stimato della particella 652: 160,00 €

Conclusioni

Il valore attribuito alla particella 652 riflette la sua funzione residuale e accessoria, penalizzata dalla forma irregolare, dalle dimensioni limitate e dall'assenza di utilizzabilità autonoma. La stima considera la superficie, la collocazione e le caratteristiche fisiche del terreno, garantendo una valutazione coerente con lo stato di fatto e con i principi della corretta prassi estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T	111,52 mq	950,00 €/mq	€ 105.944,00	100,00%	€ 105.944,00
Bene N° 2 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	1073,00 mq	11,00 €/mq	€ 11.803,00	100,00%	€ 11.803,00
Bene N° 3 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	105,00 mq	2,00 €/mq	€ 210,00	100,00%	€ 210,00
Bene N° 4 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	80,00 mq	2,00 €/mq	€ 160,00	100,00%	€ 160,00
Valore di stima:					€ 118.117,00

LOTTO 2

- Bene N° 5 - Part.667** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 667. Trattasi di porzione di terreno sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 667, avente qualità catastale "uliveto" e superficie catastale di circa 578 m². Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 3,13 e di reddito agrario pari a € 2,09, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella. Il lotto presenta forma regolare. All'interno della particella il terreno si presenta con vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o di altre coltivazioni agricole; attualmente risulta utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre particelle sulle quali insiste un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che

caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 667, unitamente alle particelle 669, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto avente valore ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene mediante una strada di terra battuta identificata al N.C.T. con la particella 471, che dalla Strada Statale 602 si innesta nell'area e costituisce l'unico accesso all'intero complesso adibito a lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Foglio 10, Particella 667, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 665, Qualità Oliveto

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

-Valore di stima del bene: € 16.184,00

La particella Fg. 10, Part. 667, di proprietà esclusiva dell'esecutato **** Omissis ****, ha una superficie di circa 578 m² ed è censita catastalmente come uliveto, con rendita domenicale pari a € 3,13 e rendita agraria pari a € 2,09. Nello stato di fatto, il terreno non presenta coltivazioni né vegetazione significativa e si configura come area di servizio e deposito, con superficie in terra battuta, regolare e compatta, idonea al transito e alla sosta di mezzi leggeri e al deposito di attrezzature e piccoli beni mobili.

Urbanisticamente, la particella ricade in parte nella Zona B2 – Completamento della struttura urbana (art. 30 N.T.A. del P.R.E.) e in parte nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps) (art. 48 N.T.A.). Nonostante la classificazione urbanistica teorica e i parametri edilizi previsti, la particella non possiede consistenza sufficiente a costituire autonomo lotto edificabile, svolgendo attualmente una funzione accessoria di pertinenza/deposito.

Metodo di stima adottato

Si è applicato il metodo del valore unitario del terreno urbano non edificabile autonomo, basato su:

-La destinazione reale del terreno (area di servizio e deposito);

-La localizzazione urbana e l'accessibilità;

-L'assenza di autonomia edificatoria;

Il contributo potenziale al lotto unitario, ma in misura limitata.

Per tenere conto della funzione accessoria e della ridotta consistenza dimensionale, il metodo prevede l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 30%, ossia il valore teorico pieno viene ridotto al 70%, determinando la superficie convenzionale effettiva sulla quale si calcola il valore del terreno.

Questa metodologia consente di stimare la particella in modo prudente e coerente con lo stato reale dei luoghi, tenendo conto delle caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del terreno, e della sua effettiva capacità di contribuire a eventuali lotti edificabili limitrofi, senza sovrastimare la sua valenza economica.

- **Bene N° 6** – Part.669- Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 669. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata

con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 669. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione, di circa 102 m², è classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,55 e reddito agrario pari a € 0,37; una seconda porzione, di circa 133 m², è classificata come seminativo arborato (BB), con reddito dominicale pari a € 0,76 e reddito agrario pari a € 0,69. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 669, unitamente alle particelle 667, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fig. 10, Particella 669, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 669, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 669, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 6.580,00

Per la determinazione del valore della particella Foglio 10, Particella 669, si è adottato il metodo della superficie convenzionale con applicazione di un coefficiente di riduzione del 30%, in linea con le prassi di stima per terreni di dimensioni ridotte e con utilizzo non agricolo né autonomamente edificabile. La riduzione porta a considerare una superficie convenzionale pari al 70% della superficie catastale, ossia la porzione di terreno effettivamente valorizzabile sul mercato.

La scelta di questo approccio deriva da alcune considerazioni essenziali. In primo luogo, la particella, pur risultando catastalmente classificata come "uliveto" e "seminativo arborato", non presenta coltivazioni né evidenze di conduzione agricola. Lo stato di fatto accertato in sopralluogo ha confermato che il terreno è utilizzato come area di servizio e deposito, con presenza di attrezzature e beni mobili legati alle attività limitrofe, senza funzione produttiva agricola. Di conseguenza, la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

In secondo luogo, la particella è sottoposta a vincoli urbanistici e territoriali. Essa ricade in parte in Zona B2 - Completamento della struttura urbana e in parte in Zona Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata, con parametri edilizi e vincoli molto restrittivi. Inoltre, il terreno è interessato da vincolo idrogeologico e ricade in una zona sismica di 2° categoria. Tali vincoli ne limitano la possibilità di sviluppo autonomo, impedendo la trasformazione in lotto edificabile indipendente.

Alla luce di quanto sopra, l'applicazione del coefficiente di riduzione consente di stimare in modo prudente la porzione di terreno effettivamente valorizzabile, tenendo conto della ridotta dimensione, della funzione accessoria e dei vincoli esistenti.

In sintesi, il metodo adottato integra:

l'analisi dello stato reale del terreno;

la verifica della corrispondenza catastale;

la valutazione dei vincoli urbanistici e territoriali;

l'individuazione della superficie convenzionale effettivamente valorizzabile (70% della superficie totale).

Questa metodologia fornisce una stima coerente, trasparente e conforme agli standard di perizia tecnica, senza sovrastimare la valenza economica del terreno.

- **Bene N° 7 – Part.670** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 670. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 670. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da una porzione di circa 474 m², classificata come uliveto (U), con reddito dominicale pari a € 2,57 e reddito agrario pari a € 1,71. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 670, unitamente alle particelle 667, 669 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 670, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 670, Qualità Oliveto

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

-Valore di stima del bene: € 13.272,00

Per la determinazione del valore della particella Foglio 10, Particella 670, si è adottato il metodo della superficie convenzionale, mediante applicazione di un coefficiente di riduzione pari al 30%, in conformità alle prassi estimative comunemente utilizzate per terreni di limitata estensione, privi di autonomia edificatoria e destinati a funzioni accessorie. Tale riduzione comporta la considerazione di una superficie convenzionale pari al 70% della superficie catastale, rappresentativa della reale capacità del bene di esprimere valore economico sul mercato.

La scelta di tale metodo discende da una serie di valutazioni tecniche. In primo luogo, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità colturale "uliveto", non presenta allo stato attuale coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. Il sopralluogo ha evidenziato che il terreno si presenta privo di sistemazioni agricole ed è utilizzato come area di servizio e deposito, con presenza di

attrezzature e beni mobili funzionali alle attività svolte nell'area limitrofa. Ne consegue che la classificazione catastale riveste valore esclusivamente fiscale e non è rappresentativa dello stato reale dei luoghi.

In secondo luogo, la particella ricade parte nella ZONA B2 - Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. approvato. Sebbene tale classificazione urbanistica preveda, in via teorica, la possibilità di interventi edilizi mediante attuazione diretta, la particella, per la ridotta consistenza dimensionale, per la configurazione dell'area e per l'assetto dei luoghi, non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile, potendo assumere valenza urbanistica esclusivamente se accorpata ad altre particelle contigue.

Il terreno risulta inoltre sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267; il Comune di Catignano è classificato in zona sismica di 2^a categoria. Tali condizioni costituiscono ulteriori elementi di limitazione alla trasformazione edilizia e incidono sulla commerciabilità autonoma del bene.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto corretto applicare un coefficiente riduttivo del 30% alla superficie catastale, al fine di individuare una superficie convenzionale pari al 70%, che rappresenta la quota di terreno effettivamente valorizzabile in relazione alla funzione accessoria svolta, alla mancanza di autonomia edificatoria e ai vincoli urbanistici e territoriali presenti.

In sintesi, il metodo adottato integra:

- l'analisi dello stato reale dei luoghi;
- la verifica della non corrispondenza tra qualità catastale e utilizzo effettivo;
- la valutazione dei vincoli urbanistici, idrogeologici e sismici;
- la determinazione della superficie convenzionale effettivamente valorizzabile, pari al 70% della superficie catastale.

La metodologia seguita consente di pervenire a una stima prudente, tecnicamente motivata e coerente con gli standard di perizia, evitando sovrastime del valore economico del bene e rappresentando correttamente la reale incidenza della particella nell'ambito del contesto territoriale di riferimento.

• **Bene N° 8 – Part. 672** -Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

Fig.10 Part. 672. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 672. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione di circa 100 m², classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,54 e reddito agrario pari a € 0,36; una seconda porzione di circa 91 m², classificata come seminativo arborato (AB), con reddito dominicale pari a € 0,91 e reddito agrario pari a € 0,47. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 672, unitamente alle particelle 667, 669 e 670, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fig. 10, Particella 672, pur risultando formalmente censita

come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 672, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 672, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 5.348,00

Per la determinazione del valore della particella Foglio 10, Particella 672, si è adottato il metodo della superficie convenzionale, mediante applicazione di un coefficiente di riduzione pari al 30%, in conformità alle prassi estimative comunemente utilizzate per terreni di limitata estensione, privi di autonomia edificatoria e destinati a funzioni accessorie. Tale riduzione comporta la considerazione di una superficie convenzionale pari al 70% della superficie catastale, rappresentativa della reale capacità del bene di esprimere valore economico sul mercato.

La scelta di tale metodo discende da una serie di valutazioni tecniche. In primo luogo, la particella, pur risultando catastalmente censita con qualità colturale "uliveto", non presenta allo stato attuale coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. Il sopralluogo ha evidenziato che il terreno si presenta privo di sistemazioni agricole ed è utilizzato come area di servizio e deposito, con presenza di attrezzature e beni mobili funzionali alle attività svolte nell'area limitrofa. Ne consegue che la classificazione catastale riveste valore esclusivamente fiscale e non è rappresentativa dello stato reale dei luoghi.

In secondo luogo, la particella ricade parte nella ZONA B2 - Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.E. approvato. Sebbene tale classificazione urbanistica preveda, in via teorica, la possibilità di interventi edilizi mediante attuazione diretta, la particella, per la ridotta consistenza dimensionale, per la configurazione dell'area e per l'assetto dei luoghi, non risulta idonea a costituire autonomo lotto edificabile, potendo assumere valenza urbanistica esclusivamente se accorpata ad altre particelle contigue.

Il terreno risulta inoltre sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267; il Comune di Catignano è classificato in zona sismica di 2^a categoria. Tali condizioni costituiscono ulteriori elementi di limitazione alla trasformazione edilizia e incidono sulla commerciabilità autonoma del bene.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto corretto applicare un coefficiente riduttivo del 30% alla superficie catastale, al fine di individuare una superficie convenzionale pari al 70%, che rappresenta la quota di terreno effettivamente valorizzabile in relazione alla funzione accessoria svolta, alla mancanza di autonomia edificatoria e ai vincoli urbanistici e territoriali presenti.

In sintesi, il metodo adottato integra:

- l'analisi dello stato reale dei luoghi;
- la verifica della non corrispondenza tra qualità catastale e utilizzo effettivo;
- la valutazione dei vincoli urbanistici, idrogeologici e sismici;
- la determinazione della superficie convenzionale effettivamente valorizzabile, pari al 70% della superficie catastale.

La metodologia seguita consente di pervenire a una stima prudente, tecnicamente motivata e coerente con gli standard di perizia, evitando sovrastime del valore economico del bene e rappresentando correttamente la reale incidenza della particella nell'ambito del contesto territoriale di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	404,60 mq	40,00 €/mq	€ 16.184,00	100,00%	€ 16.184,00
Bene N° 6 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	164,50 mq	40,00 €/mq	€ 6.580,00	100,00%	€ 6.580,00
Bene N° 7 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	331,80 mq	40,00 €/mq	€ 13.272,00	100,00%	€ 13.272,00
Bene N° 8 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	133,70 mq	40,00 €/mq	€ 5.348,00	100,00%	€ 5.348,00
Valore di stima:					€ 41.384,00

LOTTO 3

- Bene N° 9 - Part.463** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
 Fig.10 Part. 463. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 463. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 490 m², suddivisa come segue: -Qualità AA – Seminativo irriguo, superficie di 213 m², con reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,82; -Qualità AB – Uliveto, superficie di 277 m², con reddito dominicale pari a € 1,50 e reddito agrario pari a € 1,00. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi. La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva. Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva. L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 463, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 463, Qualità Seminativo irriguo

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

-Valore di stima del bene: € 8.575,00

La particella 463, appartenente al foglio 10, pur essendo catastalmente censita come seminativo irriguo (213 m²) e uliveto (277 m²) con un valore agricolo unitario rispettivamente di 2,74 €/mq per il seminativo e di 2,484 €/mq per l'uliveto secondo i Valori Agricoli Medi dell'Ufficio Provinciale di Pescara, non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica. Il sopralluogo ha evidenziato che il terreno si presenta incolto, privo di sistemazioni agricole e attualmente utilizzato come area accessoria e di servizio nell'ambito delle attività di pesca sportiva presenti nelle aree limitrofe. Pertanto, la classificazione catastale e i valori agricoli hanno rilevanza esclusivamente fiscale e non rispecchiano lo stato reale dei luoghi né la reale capacità produttiva del terreno. Considerata la forma irregolare, la morfologia del sito, la mancanza di autonomia edificatoria e le dimensioni ridotte della particella, per la determinazione del valore di mercato si è adottato il metodo della superficie convenzionale. Tale metodo consiste nel considerare non l'intera superficie catastale, ma solo la porzione effettivamente valorizzabile in funzione della reale capacità del bene di esprimere valore economico, applicando un coefficiente di riduzione del 30% per rappresentare in maniera prudente la quota di terreno realmente utilizzabile o sfruttabile. Questo approccio consente di ottenere una stima realistica, evitando di sovrastimare il bene e rispettando le prassi estimative consolidate per terreni di piccola dimensione, privi di autonomia edificatoria e destinati a funzioni accessorie.

Il valore unitario di mercato è stato fissato in via prudenziale a 25 €/mq, coerente con la funzione effettiva della particella come area accessoria e ricreativa, con la possibilità limitata di realizzare manufatti leggeri secondo quanto previsto dall'articolo 48 del P.R.E. comunale e con i valori riscontrabili per terreni simili nel contesto locale. La stima tiene inoltre conto della destinazione urbanistica della particella, ricadente nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), che consente la realizzazione di manufatti strettamente funzionali alla fruizione sportiva e ricreativa ma non conferisce autonomia edificatoria, nonché dei vincoli presenti, quali il vincolo idrogeologico e la classificazione sismica. In sintesi, il metodo adottato integra la valutazione della superficie, la funzione reale del terreno, le caratteristiche fisiche e i vincoli urbanistici, assicurando una stima equilibrata, prudente e rappresentativa della reale capacità del bene di essere valorizzato sul mercato.

- **Bene N° 10 – Part. 464** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 464. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 464. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 170 m², classificata come seminativo irriguo, con reddito dominicale pari a € 1,05 e reddito agrario pari a € 1,45. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi. La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un vaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva. Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva. L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago. La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta naturale proseguimento planimetrico, presentando continuità morfologica e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche o elementi di separazione rilevanti tra le due aree.

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

-Valore di stima del bene: € 2.975,00

La particella 464, appartenente al foglio 10, pur essendo catastalmente censita come seminativo irriguo con un valore agricolo unitario di 2,74 €/mq secondo i Valori Agricoli Medi dell'Ufficio Provinciale di Pescara, non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica. Il sopralluogo ha evidenziato che il terreno si presenta incolto, privo di sistemazioni agricole e attualmente utilizzato come area accessoria e di servizio nell'ambito delle attività di pesca sportiva presenti nelle aree limitrofe. Pertanto, la classificazione catastale e il valore agricolo unitario hanno rilevanza esclusivamente fiscale e non rispecchiano lo stato reale dei luoghi né la reale capacità produttiva del terreno. Considerata la ridotta estensione della particella, circa 170 m², la forma stretta e allungata, la morfologia irregolare e la mancanza di autonomia edificatoria, per la determinazione del valore di mercato si è adottato il metodo della superficie convenzionale. Tale metodo consiste nel valutare non l'intera superficie catastale, ma solo la porzione effettivamente valorizzabile in funzione della reale capacità del bene di esprimere valore economico, applicando un coefficiente di riduzione del 30% per rappresentare in maniera prudente la quota di terreno realmente utilizzabile o sfruttabile. Questo approccio consente di ottenere una stima realistica, evitando di sovrastimare il bene e rispettando le prassi estimative consolidate per terreni di piccola dimensione, privi di autonomia edificatoria e destinati a funzioni accessorie. Il valore unitario di mercato è stato fissato in via prudenziale a 25 €/mq, coerente con la funzione effettiva della particella come area accessoria e ricreativa, con la possibilità limitata di realizzare manufatti leggeri secondo quanto previsto dall'articolo 48 del P.R.E. comunale e con i valori riscontrabili per terreni simili nel contesto locale. La stima tiene inoltre conto della destinazione urbanistica della particella, ricadente nella Zona per attrezzature sportive di iniziativa privata (Vpps), che consente la realizzazione di manufatti strettamente funzionali alla fruizione sportiva e ricreativa ma non conferisce autonomia edificatoria, nonché dei vincoli presenti, quali il vincolo idrogeologico e la classificazione sismica. In sintesi, il metodo adottato integra la valutazione della superficie, la funzione reale del terreno, le caratteristiche fisiche e i vincoli urbanistici, assicurando una stima equilibrata, prudente e rappresentativa della reale capacità del bene di essere valorizzato sul mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	343,00 mq	25,00 €/mq	€ 8.575,00	100,00%	€ 8.575,00
Bene N° 10 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	119,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.975,00	100,00%	€ 2.975,00
Valore di stima:					€ 11.550,00

LOTTO 4

- **Bene N° 11 - Part.471** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 471. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata

con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 471. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 510 m², classificata come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando quindi la tipologia catastale di seminativo arborato. La particella è attualmente utilizzata come tracciato carrabile di accesso al compendio pignorato destinato a pesca sportiva, che parte dalla Strada Statale n. 602 e collega l'intero compendio. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta comunque regolare e piana, ma la strada mantiene carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 672, 464 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 471, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 1.785,00

La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 471, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva di 510 m². Secondo la classificazione catastale, il terreno risulta censito come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non corrispondono allo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando pertanto la tipologia catastale. Il terreno è attualmente utilizzato come tracciato carrabile di accesso al compendio pignorato adibito a pesca sportiva, collegando la Strada Statale n. 602 con l'intero compendio. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale, senza alcuna sistemazione tecnica, strutture portanti, drenaggi o manutenzione regolare. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna rilevanza produttiva autonoma.

Pur considerando il Valore Agricolo Medio provinciale, pari a 14.520 €/ha e corrispondente a 1,452 €/m², e applicando riduzioni tecniche, i valori dominicale e agrario riportati in visura catastale non sono stati considerati, in quanto la particella non è coltivata e non produce reddito agricolo reale. L'uso effettivo del terreno è esclusivamente strumentale, come accesso carrabile, e pertanto i valori fiscali non rappresentano il valore economico effettivo della particella. L'esclusione dei redditi dominicale e agrario è coerente con i principi di stima, che richiedono di valutare il terreno secondo il suo uso reale e non secondo la classificazione catastale o i redditi presunti.

In base a una valutazione tecnica della funzione effettiva del terreno, della collocazione strategica e della regolarità della superficie, il valore unitario iniziale era stato determinato in 5 €/m². Considerata la natura accessoria e la funzione strumentale della particella, si è applicata una riduzione del 30%, portando il valore unitario stimato a 3,5 €/m² e il valore complessivo della particella a circa 1.785 €. La riduzione tiene conto della mancata produzione agricola, dello stato non sistemato del tracciato e della funzione esclusivamente di accesso, pur riconoscendo il ruolo indispensabile della particella per l'uso del compendio.

Il valore attribuito riflette quindi la funzione reale della particella come accesso carrabile, senza assumere alcuna rilevanza agricola autonoma o edificatoria. La stima considera la superficie, la collocazione territoriale e la funzione strumentale all'interno del compendio pignorato, garantendo una valutazione coerente con lo stato di fatto osservato e con i criteri di stima tecnica.

- **Bene N° 12 – Part. 472** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 472. La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 472, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in tre qualità: 29 m² di seminativo irriguo (AA), 107 m² di uliveto (AB) e 104 m² di seminativo arborato (AC). Secondo la classificazione catastale, le qualità sono associate ai seguenti redditi: per il seminativo irriguo dominicale € 0,18 e agrario € 0,25; per l'uliveto dominicale € 0,58 e agrario € 0,39; per il seminativo arborato dominicale € 0,59 e agrario € 0,54. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non corrispondono allo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 472 costituisce un proseguimento del tracciato carrabile che parte dalla particella 471, la quale si collega direttamente alla Strada Statale n. 602, e serve come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 668, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 472, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 10, Part. 472, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 472, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 840,00

La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 472, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva di circa 240 m², suddivisa catastalmente in seminativo irriguo, uliveto e seminativo arborato. Secondo la classificazione

catastale, alla particella sono attribuiti redditi dominicali e agrari con finalità esclusivamente fiscali. Si precisa che tali valori non rappresentano lo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando pertanto le tipologie catastali attribuite. Il terreno è attualmente utilizzato come tracciato carrabile di accesso interno, costituente proseguimento della viabilità che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e funzionale all'accesso dell'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale, senza alcuna sistemazione tecnica, strutture portanti, drenaggi o manutenzione regolare. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene carattere informale e una funzione esclusivamente strumentale, priva di autonomia rilevanza produttiva.

Ai fini estimativi, pur considerando i Valori Agricoli Medi della provincia di Pescara, pari a 27.430 €/ha (2,743 €/m²) per il seminativo irriguo, 24.840 €/ha (2,484 €/m²) per l'uliveto e 14.520 €/ha (1,452 €/m²) per il seminativo arborato, i redditi dominicali e agrari riportati in visura catastale non sono stati presi a riferimento. Ciò in quanto la particella non è coltivata, non produce reddito agricolo reale e non è utilizzata secondo le qualità catastali attribuite. L'uso effettivo del terreno è esclusivamente strumentale, quale accesso carrabile, e pertanto i valori fiscali e agricoli presunti non risultano rappresentativi del valore economico reale della particella. Tale impostazione risulta coerente con i principi di stima, che impongono di valutare il bene in funzione dell'uso reale e delle condizioni effettive riscontrate.

In base a una valutazione tecnica della funzione effettiva del terreno, della collocazione strategica all'interno del compendio e della regolarità della superficie, il valore unitario iniziale è stato determinato in 5 €/m². Considerata la natura accessoria e la funzione esclusivamente strumentale della particella, è stata applicata una riduzione del 30%, che porta il valore unitario stimato a 3,5 €/m². La riduzione tiene conto della mancata produzione agricola, dello stato non sistemato del tracciato e dell'assenza di autonomia funzionale, pur riconoscendo il ruolo indispensabile della particella per la fruizione dell'intero compendio.

Il valore attribuito riflette pertanto la funzione reale della particella come accesso carrabile e area di servizio, senza assumere alcuna rilevanza agricola autonoma o edificatoria. La stima considera la superficie, la collocazione territoriale e la funzione strumentale all'interno del compendio pignorato, garantendo una valutazione coerente con lo stato di fatto osservato e con i criteri della corretta prassi estimativa.

- **Bene N° 13 - Part.668** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 668. La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 668, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità catastali: uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m². Secondo la classificazione catastale, alle suddette qualità sono associati i seguenti redditi: per l'uliveto reddito dominicale pari a € 0,65 e reddito agrario pari a € 0,43; per il seminativo arborato reddito dominicale pari a € 0,49 e reddito agrario pari a € 0,44. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non rappresentano lo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 668 costituisce tratto terminale del tracciato carrabile che ha origine dalla particella 471, collegata direttamente alla Strada Statale n. 602, e che si sviluppa attraverso la particella 472, servendo come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: risulta privo di strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato e segnaletica, seguendo sostanzialmente il naturale andamento

del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e una funzione esclusivamente di accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio e strumentale rispetto al compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica risulta pertanto strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 472, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione conferma il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomia funzionale ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 668, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 668, Qualità Oliveto

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

-Valore di stima del bene: € 717,50

La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 668, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva di circa 205 m², suddivisa catastalmente in uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m². Secondo la classificazione catastale, alla particella sono attribuiti redditi dominicali e agrari con finalità esclusivamente fiscali. Si precisa che tali valori non rappresentano lo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Stato di fatto e utilizzo

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando pertanto le tipologie catastali attribuite. Il terreno è attualmente utilizzato come tracciato carrabile di accesso interno, costituente proseguimento della viabilità che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e funzionale all'accesso dell'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale, senza alcuna sistemazione tecnica, strutture portanti, drenaggi o manutenzione regolare. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene carattere informale e una funzione esclusivamente strumentale, priva di autonoma rilevanza produttiva.

Riferimenti estimativi

Ai fini estimativi, pur considerando i Valori Agricoli Medi della provincia di Pescara, pari a 24.840 €/ha (2.484 €/m²) per l'uliveto e 14.520 €/ha (1.452 €/m²) per il seminativo arborato, i redditi dominicali e agrari riportati in visura catastale non sono stati presi a riferimento. Ciò in quanto la particella non è coltivata, non produce reddito agricolo reale e non è utilizzata secondo le qualità catastali attribuite. L'uso effettivo del terreno è esclusivamente strumentale, quale accesso carrabile, e pertanto i valori fiscali e agricoli presunti non risultano rappresentativi del valore economico reale della particella. Tale impostazione risulta coerente con i principi di stima, che impongono di valutare il bene in funzione dell'uso reale e delle condizioni effettive riscontrate.

Determinazione del valore

In base a una valutazione tecnica della funzione effettiva del terreno, della collocazione strategica all'interno del compendio e della regolarità della superficie, il valore unitario iniziale è stato

determinato in 5 €/m². Considerata la natura accessoria e la funzione esclusivamente strumentale della particella, è stata applicata una riduzione del 30%, che porta il valore unitario stimato a 3,5 €/m². La riduzione tiene conto della mancata produzione agricola, dello stato non sistemato del tracciato e dell'assenza di autonomia funzionale, pur riconoscendo il ruolo indispensabile della particella per la fruizione dell'intero compendio.

Conclusioni

Il valore attribuito riflette pertanto la funzione reale della particella 668 come accesso carrabile e area di servizio, senza assumere alcuna rilevanza agricola autonoma o edificatoria. La stima considera la superficie, la collocazione territoriale e la funzione strumentale all'interno del compendio pignorato, garantendo una valutazione coerente con lo stato di fatto osservato e con i criteri della corretta prassi estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	357,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.785,00	100,00%	€ 1.785,00
Bene N° 12 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	168,00 mq	5,00 €/mq	€ 840,00	100,00%	€ 840,00
Bene N° 13 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	143,50 mq	5,00 €/mq	€ 717,50	100,00%	€ 717,50
Valore di stima:					€ 3.342,50

- **Bene N° 14 - Part.171** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 171. La particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA - Seminativo per una superficie di 1.586 mq, con reddito dominicale pari a € 4,51 e reddito agrario € 3,69; AB - Uliveto per 903 mq, con reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario € 3,26; Vigneto per 881 mq, con reddito dominicale € 12,97 e reddito agrario € 6,14. Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente

destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 171, Qualità Seminato arborato - Fg. 10, Part. 171, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 171, Qualità Vigneto

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

-Valore di stima del bene: € 168.500,00

Ai fini della valutazione economica della particella n. 171, consistenza 3.370 m², porzione di invasato del lago artificiale, si è proceduto a stimare il valore considerando le caratteristiche tecniche dell'opera, la superficie effettiva ricadente sulla particella e la destinazione d'uso attuale (ricreativa/pesca sportiva).

Per la stima si è adottata la logica del costo di ricostruzione deprezzato, che consiste nel determinare il costo necessario per realizzare l'opera a nuovo, comprensivo di tutte le componenti strutturali e impiantistiche, e successivamente applicare un coefficiente di deprezzamento monetario che tenga conto dello stato conservativo, dell'obsolescenza funzionale e della destinazione d'uso effettiva.

1. Determinazione del costo a nuovo dell'invaso

Il calcolo del costo a nuovo dell'invaso è stato effettuato considerando le principali voci tecniche:

- Movimento terra e modellazione del bacino: $30.000 \text{ m}^3 \times 22,5 \text{ €/m}^3 = 675.000 \text{ €}$

- Sistemazione sponde e consolidamento (selciatura, piccole opere di protezione da erosione): $600 \text{ m lineari} \times 10,00 \text{ €/mq} = 6.000,00 \text{ €}$

- Impianti idraulici (tubi, valvole, pozzetti, scarichi per troppo pieno): 20.000 €

- Opere accessorie e spese di cantiere (piccole opere complementari, sicurezza, attrezzature): 35.000,00 €

Costo totale a nuovo dell'invaso: 736.000,00 €

Costo unitario a nuovo dell'invaso: $736.000 \text{ €} \div 10.000 \text{ mq}$ (superficie totale invasata) = **73,60 €/mq**

2. Applicazione del coefficiente di deprezzamento

Considerato lo stato conservativo buono dell'invaso e la destinazione ricreativa/pesca sportiva, si applica un coefficiente di deprezzamento del 40 % al valore economico dell'opera:

Costo unitario a nuovo = 73,6 €/mq

Valore deprezzato = $73,6 \times 0,60 = 44 \text{ €/mq}$

N.B. Il coefficiente si applica esclusivamente al valore economico in €, e non alla superficie, che rimane invariata (3.370 m^2).

3. Valore della porzione della particella 171

Superficie della porzione invasata sulla 171 = 3.370 m^2

Valore dell'invaso sulla particella = $3.370 \times 44 \text{ €} \sim 148.280 \text{ €}$

4. Valore del terreno sottostante

Il terreno agricolo sottostante, a causa della presenza del lago e della modificata destinazione d'uso, viene valutato separatamente:

Valore indicativo del terreno agricolo: $10,00 \text{ €/mq}$

Applicazione del coefficiente di deprezzamento $0,60$? $10 \times 0,60 = 6,00 \text{ €/mq}$

Valore del terreno $3.370 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/mq} = 20.220 \text{ €}$

5. Valore complessivo della particella 171

Valore invasato: $148.280,00 \text{ €}$

Valore terreno: $20.220,00 \text{ €}$

Totale stimato: 168.500 €

Valore unitario €/mq: $168.500 \div 3.370 = 50 \text{ €/mq}$

6. Motivazione professionale

L'approccio adottato consente di rappresentare in maniera professionale il valore della particella 171, tenendo conto delle caratteristiche tecniche dell'invaso, dello stato conservativo buono, della ridotta funzionalità agricola del terreno e della destinazione attuale a uso ricreativo/pesca sportiva. L'applicazione del coefficiente di deprezzamento al valore economico consente di adeguare il prezzo a nuovo alle condizioni effettive dell'opera, mentre la determinazione della quota proporzionale sulla superficie effettivamente ricadente sulla particella permette di attribuire correttamente il valore dell'invaso e del terreno.

- **Bene N° 15** – Part. 649 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 649. La particella n. 649, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo per una superficie di 2.485 mq , con reddito dominicale pari a $\text{€ } 7,06$ e reddito agrario $\text{€ } 5,78$. Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq . La particella 649 è particolarmente significativa poiché più della metà della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, mentre il restante terreno, a morfologia inclinata, è delimitato da due strade: una strada che costeggia il perimetro dell'invaso e garantisce l'accesso alle rive, e una seconda strada che conduce verso le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione appartenente allo stesso compendio pignorato. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 649, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 171, 664,

666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. Il restante terreno non ricadente nell'invaso, caratterizzato da una lieve inclinazione, garantisce il collegamento alle vie di accesso principali, alle particelle contigue e al fabbricato di nuova costruzione sulle particelle 665 e 607, integrando funzionalmente l'intero compendio. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante. La particella 649, per più della metà della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre la restante parte svolge una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre unità del compendio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 649, Qualità Seminativo

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

-Valore di stima del bene: € 73.382,05

Ai fini della valutazione economica della particella n. 649, consistenza 2485 m², porzione di invasato del lago artificiale, si è proceduto a stimare il valore considerando le caratteristiche tecniche dell'opera, la superficie effettiva ricadente sulla particella e la destinazione d'uso attuale (ricreativa/pesca sportiva).

Per la stima si è adottata la logica del costo di ricostruzione deprezzato, che consiste nel determinare il costo necessario per realizzare l'opera a nuovo, comprensivo di tutte le componenti strutturali e impiantistiche, e successivamente applicare un coefficiente di deprezzamento monetario che tenga conto dello stato conservativo, dell'obsolescenza funzionale e della destinazione d'uso effettiva.

Superficie totale: 2.485 m²

Destinazione attuale: Porzione prevalente in invasato ricreativo/pesca sportiva, restante parte costituita da due tracciati di terra battuta per accesso.

Descrizione tecnica e costruttiva

La particella n. 649 risulta parzialmente coinvolta nell'invaso artificiale realizzato in maniera unitaria con le particelle nn. 171, 664, 666 e 204. La porzione della particella 649 ricadente nell'invaso è circa il 55% della superficie, pari a 1.367 m². La restante superficie (1.118 m²) corrisponde ai due tracciati di collegamento, posti a due quote differenti, in terra battuta e privi di opere primarie, che collegano la

particella alle particelle nn. 665 e 607 (lotto 1). La morfologia inclinata del terreno riduce ulteriormente il valore economico della porzione non invasata.

Caratteristiche tecniche dell'invaso (porzione rilevante della particella):

Sezione trapezoidale, profondità massima circa 6 m

Scarpate interne regolari a pendenza 30°

Corona perimetrale 1,20 m, protetta da selciato in pietrame

Lunghezza alla base della porzione della particella 171: circa 90 m; larghezza all'apice: circa 30 m

Impianti idraulici: troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, per smaltimento e regolazione del livello idrico

Si segnala che il costo a nuovo totale dell'invaso (736.000,00 €) è stato calcolato nella particella 171 e viene qui considerato come riferimento tecnico per la porzione invasata della particella 649, senza ripetere l'analisi completa.

Calcolo del valore economico

1. Porzione invasata (1.367 m²):

Valore unitario deprezzato dell'invaso: 44,00 €/m²

Valore invasato: $1.367 \times 44,00 \text{ €/mq} = 60.148 \text{ €}$

Valore del terreno sottostante (come per particella 171):

$1.367 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/mq} \times \text{coefficiente } 0,6 = 1.367 \times 6,00 \text{ €/mq} = 8.202 \text{ €}$

2. Porzione occupata dai tracciati (1.118 m²):

Tracciati in terra battuta, privi di opere primarie, posti a quote differenti

Valore unitario deprezzato stimato: 4,50 €/mq

Valore stimato: $1.118 \times 4,50 \text{ €/mq} = 5.031 \text{ €}$

3. Valore complessivo della particella 649:

$60.148,00 \text{ €} + 8.202,00 \text{ €} + 5.031 \text{ €} = 73.381,00 \text{ €}$

4. Valore unitario €/m²:

$73.381,00 \div 2.485 = 29,5 \text{ €/m}^2$

Metodo di stima e motivazioni

Il metodo adottato è il costo di ricostruzione deprezzato, coerente con la stima della particella 171. La logica consiste nel:

Determinare il costo necessario per realizzare l'opera a nuovo (costo a nuovo dell'invaso, già stimato per la particella 171: 736.000 €)

Applicare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto dello stato conservativo buono, dell'obsolescenza funzionale e della destinazione d'uso effettiva (ricreativa/pesca sportiva).

Applicare il valore unitario alle superfici effettivamente ricadenti nella particella.

Per la porzione dei tracciati, il valore è stato determinato considerando:

-La loro natura di semplici vie di accesso, privi di infrastrutture primarie

-La presenza di due quote differenti

-Il terreno inclinato e non pianeggiante, che ne riduce il pregio economico

-Il terreno sottostante l'invaso è valutato separatamente, adottando valore agricolo 10,00 €/m² con coefficiente di deprezzamento 0,6, coerentemente con la metodologia della particella 171.

Questa metodologia consente di rappresentare in maniera professionale il valore complessivo della

particella 649, tenendo conto delle caratteristiche tecniche dell'invaso, della morfologia inclinata del terreno, dello stato conservativo e della destinazione ricreativa/pesca sportiva, nonché della porzione residuale destinata a tracciati di accesso.

- **Bene N° 16 – Part.666** Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 666. La particella n. 666, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA Seminativo arborato: superficie 2.899 m², reddito dominicale € 16,47, reddito agrario € 14,97 AB Uliveto: superficie 1.523 m², reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 5,51 Nel compendio fondiario insiste un vaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 666 è particolarmente significativa poiché circa il 20% della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, concorrendo insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 204 e 664 alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% della particella è costituito da una strada di terra battuta, che contorna il lato corto est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte. L'invaso si configura come elemento sovraparticellare unitario, che caratterizza in modo coerente l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. Il restante terreno non ricadente nell'invaso è costituito dalla strada di terra battuta, priva di opere primarie, che contorna il lato est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte, conferendo una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre parti del compendio, pur mantenendo un valore inferiore rispetto alla porzione invasata. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. La particella 666, per circa il 20% della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% comprende la strada di accesso in terra battuta e terreno incolto, con funzione complementare di collegamento e accesso alle altre porzioni del compendio.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 666, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 666, Qualità Oliveto

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

-Valore di stima del bene: € 60.139,20

Stima economica della particella n. 666 – Comune di Catignano

Superficie totale: 4.422 m²

Destinazione attuale: Porzione del 20% occupata dall'invaso (uso ricreativo/pesca sportiva), restante 80% costituita da tracciato di terra battuta e terreno incolto, privo di coltivazioni e piante di ulivo.

1. Metodo di stima e motivazioni

La stima economica è stata effettuata seguendo il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, coerente con la logica adottata per la particella 171.

Principio: determinare il costo necessario per realizzare l'opera a nuovo, comprensivo di tutte le componenti strutturali e impiantistiche, e applicare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto dello stato conservativo, dell'obsolescenza funzionale, della destinazione d'uso effettiva e della morfologia del terreno.

Applicazione alla particella 666:

Porzione del 20% interessata dall'invaso e dallo specchio d'acqua.

Porzione residua dell'80% costituita da tracciato di accesso in terra battuta e terreno incolto, inclinato, privo di coltivazioni.

Motivazioni:

La porzione invasata acquisisce un valore superiore a quello agricolo, essendo destinata a scopi ricreativi e turistici.

Il terreno sottostante lo specchio d'acqua mantiene un valore agricolo ridotto per il sovrapporsi dell'invaso.

La porzione residua ha valore ridotto a causa della strada di accesso, della pendenza e della mancanza di coltivazioni, pur mantenendo integrità fisica e stabilità.

2. Porzione invasata (20% - 884,00 m²)

Costo a nuovo dell'invaso (riferimento particella 171): 736.000,00 €

Valore unitario deprezzato stabilito: 44,00 €/m² (coefficiente complessivo di deprezzamento applicato per ottenere questo valore)

Calcolo del valore invasato:

$$884 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 38.896,00 \text{ €}$$

Terreno sottostante invasato:

Valore agricolo unitario: 10,00 €/m²

Coefficiente di deprezzamento: $0,6 \times 10 \times 0,6 = 6,00 \text{ €/m}^2$

$$884 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 5.304 \text{ €}$$

3. Porzione residua (80% - 3.538 m²)

Tracciato in terra battuta e terreno incolto, inclinato, privo di coltivazioni

Valore unitario deprezzato stimato: 4,50 €/m²

$$3.538 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = 15.921,00 \text{ €}$$

4. Valore complessivo della particella 666

Porzione invasata: 38.896,00 €

Terreno sottostante invasato: 5.304,00 €

Porzione residua (strada + terreno incolto): 15.921,00 €

Totale complessivo: 38.896,00 € + 5.304,00 € + 15.921,00 € = 60.121,00 €

Valore unitario medio: 60.121,00 € ÷ 4.422 m² ~ 13,6 €/m²

5. Sintesi della stima

La particella n. 666 presenta una porzione del 20% occupata dall'invaso, realizzato con argini ben consolidati e scarpate stabili, destinato a uso ricreativo/pesca sportiva. Il terreno sottostante lo specchio d'acqua mantiene un valore agricolo ridotto, per la presenza dell'invaso e il conseguente deprezzamento.

La porzione residua dell'80% è costituita da un tracciato di accesso in terra battuta e terreno incolto, a morfologia inclinata, privo di coltivazioni o piante di ulivo, che funge da elemento comune e collettivo per la gestione del compendio (collegamento alle particelle 471, 472 e 668 e alla SS602).

Il valore economico complessivo della particella tiene conto dello stato conservativo buono dell'invaso, della porzione di terreno sottostante, della strada di accesso e del terreno incolto. La metodologia applicata rappresenta una stima professionale coerente con le caratteristiche fisiche, funzionali e paesaggistiche della particella 666.

Questa metodologia consente di rappresentare in maniera professionale il valore complessivo della particella 649, tenendo conto delle caratteristiche tecniche dell'invaso, della morfologia inclinata del terreno, dello stato conservativo e della destinazione ricreativa/pesca sportiva, nonché della porzione residuale destinata a tracciati di accesso.

- **Bene N° 17 – Part. 664** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 664. Descrizione della particella n. 664 – Comune di Catignano (codice catastale C354) La particella n. 664 è censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 m², con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36. Nel compendio fondiario la particella è interessata da un vaso artificiale di notevole entità, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 664 risulta significativa in quanto una porzione rilevante ricade direttamente nell'invaso, mentre la restante superficie è destinata a percorsi di accesso e aree di servizio, perdendo la funzione agricola originaria. 1. Parte invasata La porzione della particella ricadente nell'invaso costituisce un elemento sovraparticellare, in quanto l'opera interessa anche le particelle nn. 171, 649, 666 e 204, configurandosi come struttura unitaria all'interno del contesto fondiario. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta: Sezione trapezoidale, con scarpate interne regolari a pendenza di circa 30°; Profondità massima al centro circa 6 m; Corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi; Dimensioni del rilevato principale: lunghezza alla base circa 90 m, larghezza all'apice circa 30 m; Opere idrauliche: troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, per regolazione idrica e svuotamento del bacino. Lo stato conservativo dell'invaso è complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato integro, rilevato stabile e opere idrauliche funzionanti. L'opera appare durevole e

sicura, indicando una manutenzione ordinaria regolare. Funzionalmente, lo specchio d'acqua è destinato a uso ricreativo, turistico e pesca sportiva, contribuendo a incrementare la fauna acquatica e avifauna, migliorare il microclima locale e conferire pregio ambientale al contesto territoriale. L'invaso comporta una trasformazione stabile del suolo, modificando la destinazione agricola della particella e riducendo la superficie effettivamente coltivabile. 2. Parte non invasata La porzione residua della particella, non ricadente nell'invaso, mantiene una funzione di collegamento e accesso all'opera, costituita da un tracciato di terra battuta che prosegue la viabilità interna della particella 664 e costeggia per l'intero perimetro laterale dell'invaso. Tale strada, pur essendo priva di opere di urbanizzazione primaria, svolge una funzione essenziale di accesso e gestione dell'invaso e dell'intero compendio. Nella zona occidentale della particella, la porzione di terreno non più a destinazione agricola ospita: Casotti abusivi; Un grande fabbricato in legno, utilizzato storicamente durante le attività di gara come area di sosta per pasti e gestione economica della giornata; Impianto di approvvigionamento delle acque, collocato a valle, la cui visione e verifica del corretto funzionamento risultano difficoltose a causa della vegetazione e della presenza di materiali di riciclo che lo ricoprono parzialmente. La morfologia e l'assetto attuale della porzione non invasata, pur garantendo integrità fisica e stabilità, non consentono più l'uso agricolo e conferiscono una valenza funzionale di servizio, accesso e gestione dell'invaso. 3. Analisi generale La particella 664, attraverso la combinazione tra la porzione invasata e le aree di accesso, rappresenta un bene unitario e sovrapparticellare, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare il valore in ambito ricreativo e turistico, più che agricolo. La porzione invasata mantiene le caratteristiche strutturali dell'opera idraulica, con buono stato conservativo, stabilità e sicurezza. La porzione residua, costituita da strada di terra battuta e aree con casotti e fabbricato in legno, svolge funzione di servizio, collegamento e gestione dell'invaso. Non sono presenti piante di ulivo o colture agricole nelle aree residue. L'invaso, in quanto elemento sovrapparticellare, integra le particelle 171, 649, 666 e 204, contribuendo a valorizzare l'intero compendio. In sintesi, la particella 664 è caratterizzata da una trasformazione stabile del suolo che ne ha modificato la destinazione agricola originaria, acquisendo invece una valenza ambientale, ricreativa e turistica, con infrastrutture di supporto per la gestione dell'invaso e dei servizi collegati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 664, Qualità Seminativo arborato

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

-Valore di stima del bene: € 260.829,66

Ai fini della valutazione economica della particella n. 664, avente superficie complessiva di 12.462 m², si è adottato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, coerente con le stime delle altre particelle del compendio. Tale approccio consente di determinare il valore della particella distinguendo le diverse componenti: la porzione invasata, il terreno sottostante e la porzione residuale non invasata, tenendo conto dello stato conservativo delle opere e della destinazione d'uso attuale.

La particella 664 risulta parzialmente interessata dall'invaso artificiale, con 4.500 m² ricadenti nello specchio d'acqua e 7.962 m² di terreno non invasato, non più della qualità agricola. Per la porzione invasata, il costo unitario a nuovo dell'opera è stato stimato in 73,6 €/m². Considerando lo stato conservativo buono dell'invaso e la destinazione ricreativa/pesca sportiva, si è applicato un coefficiente di deprezzamento del 40%, riducendo il valore economico a 44 €/m². La quota di terreno sottostante è stata valutata separatamente, applicando il valore agricolo di 10 €/m² con coefficiente di riduzione pari a 0,6, ottenendo 6 €/m².

Calcolo del valore economico della particella 664

- Porzione invasata (4.500 m²)

Valore dell'invaso deprezzato: $4.500 \times 44,00 = 198.000 \text{ €}$

Valore del terreno sottostante: $4.500 \times 6,00 = 27.000 \text{ €}$

Totale porzione invasata + terreno sottostante: $198.000,00 + 27.000,00 = 225.000,00 \text{ €}$

- Porzione non invasata (7.962 m²)

Terreno libero, non più agricolo: $7.962 \times 4,5 \text{ €} = 35.829 \text{ €}$

Valore complessivo particella

$225.000,00\text{€} + 35.829,00\text{€} = 260.829 \text{ €}$

Valore unitario medio €/m²: $260.829,00\text{€} \div 12.462 = 20,9 \text{ €/m}^2$

L'applicazione del metodo del costo di ricostruzione deprezzato consente di rappresentare in modo realistico il valore economico della particella, tenendo conto della funzionalità ricreativa dell'invaso, dello stato conservativo delle opere e della morfologia e qualità del terreno residuo.

alla stima va aggiunto il costo di demolizione dei manufatti abusivi:

Superficie a pianta della struttura: 184 m²

Altezza: 4 m

Tipo di struttura: legno (fabbricato leggero)

Per la demolizione, in strutture leggere in legno e prefabbricati, il costo di demolizione viene normalmente calcolato a superficie coperta (m² di pavimento) o a volume (m³), a seconda della complessità. Qui possiamo stimare sia superficie sia volume.

1. Calcolo del volume della struttura

Volume = superficie a pianta $\times$ altezza = $184 \times 4 = 736 \text{ mc}$

Volume=superficie a pianta $\times$ altezza= $184 \times 4=736 \text{ mc}$

2. Costo demolizione

Costo unitario demolizione per strutture leggere in legno: 40–60 €/m² (superficie a pianta) o 20–30 €/m³ (volume).

Per prudenza usiamo la superficie a pianta e 60 €/m²:

$184 \times 60,00 = 11.040 \text{ €}$

3. Smaltimento materiali

Smaltimento legno e detriti: stimiamo 15 €/m², quindi:

$184 \times 15,00 \text{ €} = 2.760\text{€}$

4. Totale demolizione + smaltimento

11.040,00 € + 2.760,00 € = 13.800€

All'ipotto vanno calcolate le spese tecniche per la partica di demolizione .

NB. Sulla particella catastale n. 664 sono presenti opere abusive, tra cui un fabbricato in legno adibito a ristoro e intrattenimento. L'immobile ha una superficie di 184 m² e un'altezza pari a 4,00 m. La struttura, nello stato attuale, non rispetta i parametri normativi vigenti in materia di adeguamento sismico ed è priva delle certificazioni dei materiali; pertanto, risulta sanabile esclusivamente mediante intervento di demolizione e successiva ricostruzione.

Il computo metrico estimativo per la demolizione prevede un costo pari a € 11.040,00 per le opere di demolizione e € 2.760,00 per lo smaltimento dei materiali, per un costo complessivo stimato di € 13.800,00. A tale importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per l'espletamento della pratica di demolizione.

Sintesi

Superficie fabbricato: 184 m²

Altezza: 4 m

Tipo: legno

-Costo demolizione stimato: 11.040 €

-Smaltimento materiali: 2.760 €

Costo totale stimato: 13.800 €

- **Bene N° 18 – Part.204** - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 204. La particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo irriguo: superficie 710 m², reddito dominicale € 4,40, reddito agrario € 6,05. Nel compendio fondiario insiste un vaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 204 riveste un ruolo marginale ma funzionalmente significativo, in quanto una piccola porzione della stessa, stimabile in circa 40 m², ricade sulla sponda dell'invaso, concorrendo, insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 664 e 666, alla definizione dello specchio d'acqua. La restante superficie della particella 204 è interessata dal proseguimento della strada di terra battuta proveniente dalla particella 666, che contorna perimetralmente l'intero lago, garantendone l'accessibilità e il collegamento interno al compendio fondiario. La porzione residua del lotto, posta a confine con la particella 464, è costituita da area incolta, priva di sistemazioni agronomiche, con funzione meramente complementare e marginale rispetto all'invaso. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale sopraelevata di circa 1,20 m rispetto al livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame atto a prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha una lunghezza alla base di circa 90 m e una larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di troppo pieno mediante tubo DN 800 e di valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, idonea alla regolazione del livello idrico e allo svuotamento del bacino. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, opere di protezione integre e dispositivi idraulici funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Sotto il profilo funzionale, l'invaso risulta verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo alla valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e dell'avifauna, nonché un

miglioramento del microclima locale. Pur determinando una riduzione della superficie agricola effettivamente utilizzabile, l'opera introduce una componente di valore extragricolo di rilievo. In conclusione, l'invaso si configura come elemento strutturante e unitario del compendio fondiario, caratterizzato da una funzione sovrapparticellare indivisibile. La particella 204, pur incidendo solo marginalmente sulla superficie dello specchio d'acqua mediante una porzione di sponda, svolge un ruolo complementare essenziale grazie alla presenza della strada perimetrale di accesso e delle aree incolte di contorno, funzionalmente integrate all'insieme del bacino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 204, Qualità Seminativo irriguo

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

-Valore di stima del bene: € 5.015,00

St: Superficie totale: 710 m²

Destinazione attuale: Porzione di circa 40 m² ricadente nella sponda dell'invaso (uso ricreativo/pesca sportiva), restante superficie costituita da proseguimento della strada interna in terra battuta e terreno incolto, privo di coltivazioni (seminativo irriguo originario).

1. Metodo di stima e motivazioni

La stima è stata effettuata seguendo il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, coerente con la logica applicata alla particella 666 e alle altre particelle del Lotto 4.

Il principio adottato consiste nel determinare il costo necessario per realizzare a nuovo la porzione invasata, applicando un coefficiente di deprezzamento che tenga conto dello stato conservativo, della destinazione d'uso attuale, della morfologia del terreno e della funzione della porzione residuale di collegamento.

La particella 204 è suddivisa in due parti principali: la porzione di circa 40 m² interessata dalla sponda dell'invaso, funzionalmente connessa alle particelle nn. 666, 171, 649 e 664, e la porzione residua di 670 m² costituita dal proseguimento della strada interna e terreno incolto, inclinato e privo di coltivazioni.

La porzione invasata acquisisce un valore superiore a quello agricolo, destinata a scopi ricreativi e turistici, mentre il terreno sottostante lo specchio d'acqua mantiene un valore agricolo ridotto. La porzione residua ha un valore deprezzato a causa della strada di accesso, della pendenza e della mancanza di coltivazioni, pur mantenendo integrità fisica e stabilità.

2. Porzione invasata (40,00 m²)

Il costo a nuovo dell'invaso (riferimento particella 171/666) è pari a 736.000,00 €, e il valore unitario deprezzato è stato stabilito in 44,00 €/m².

Il calcolo del valore della porzione invasata è quindi:

$$40 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 1.760 \text{ €}$$

Il terreno sottostante lo specchio d'acqua, con valore agricolo unitario di 10 €/m² e coefficiente di deprezzamento 0,6, risulta:

$$40 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 240,00 \text{ €}$$

3. Porzione residua (670 m²)

La porzione residua, costituita da strada interna in terra battuta e terreno incolto, inclinato e privo di coltivazioni, ha un valore unitario deprezzato stimato in 4,50 €/m², con conseguente valore:

$$670 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = 3.015,00 \text{ €}$$

4. Valore complessivo della particella 204

Il valore della porzione invasata della particella, pari a 40 m², è stimato in 1.760 €, mentre il terreno sottostante lo specchio d'acqua ha un valore deprezzato di 240 €. La porzione residua, costituita da strada interna in terra battuta e terreno incolto (670 m²), ha un valore stimato di 3.015 €.

Il valore complessivo della particella 204 risulta quindi pari a 5.015 €, corrispondente a un valore unitario medio di circa 7,06 €/m².

5. Sintesi della stima

La particella n. 204 si caratterizza per:

Una porzione di circa 40 m² interessata dalla sponda dell'invaso, connessa funzionalmente alle particelle nn. 666, 171, 649 e 664, destinata a uso ricreativo/pesca sportiva;

Il terreno sottostante lo specchio d'acqua mantiene un valore agricolo ridotto;

La restante superficie (670 m²) è costituita da proseguimento della strada interna in terra battuta e terreno incolto, con funzione di collegamento interno e accesso, priva di urbanizzazione e di coltivazioni, con valore deprezzato;

La metodologia applicata rappresenta una stima professionale coerente con le caratteristiche fisiche, funzionali e paesaggistiche, dello stato conservativo, della destinazione ricreativa e del terreno residuale ad uso collettivo.

- **Bene N° 19 – Part.653** - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

Fg.10 Part. 653. La particella n. 653, situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 653, codice catastale C354, presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità: 100 m² di pescheto (AA) e 835 m² di seminativo (AB). Secondo la classificazione catastale, i redditi associati sono i seguenti: per il pescheto dominicale € 1,47 e agrario € 0,70; per il seminativo dominicale € 5,17 e agrario € 7,12. Si precisa che tali valori hanno finalità esclusivamente fiscali e non necessariamente corrispondono allo stato reale dei luoghi, verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni significative o conduzione agronomica coerente con le categorie catastali indicate. L'elemento prevalente della particella è un tracciato di terra battuta che costeggia il lago, proseguendo il percorso carrabile originato dalla particella 649, attraversando la particella 666 e connettendosi alle strade presenti sulle particelle 668, 471 e 472. Analogamente a quanto osservato nella particella 649, all'interno della 653 sono presenti due tracciati posti a quote differenti, separate dal naturale declivio formato dalla configurazione delle strade. Il primo tracciato, a quota inferiore, segue la circonferenza del lago e consente l'accesso e la manutenzione delle sponde. Il secondo tracciato, posto a quota più alta, conduce verso le particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione, realizzato nell'ambito degli interventi post-sisma 2009 Abruzzo, regolati dalla Legge n. 77/2009 e dal Decreto Legislativo n. 39/2010, con l'erogazione dei relativi contributi per la ricostruzione privata. Entrambi i tracciati, pur consentendo il passaggio dei mezzi, sono ricavati direttamente dal terreno naturale e non presentano opere di urbanizzazione primarie: non vi sono strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica. Segue sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, con funzione esclusivamente di collegamento interno e accesso alle aree del compendio. Per dimensioni, morfologia e funzione, la particella 653 assume un ruolo accessorio e strumentale rispetto

al compendio fondiario pignorato adibito a pesca sportiva e ricreazione, e non presenta rilevanza produttiva autonoma o edificatoria. Il suo valore economico è correlato alla funzione di accesso, alla posizione all'interno del contesto del lago e alla continuità con la rete viaria interna del compendio. La particella confina con le particelle 649, 666, 668, 471 e 472, costituendo parte integrante del sistema viario interno al lotto, garantendo la mobilità e la manutenzione dell'invaso e delle aree circostanti. La sua posizione sottolinea il ruolo strumentale e di servizio, senza attribuire un significativo valore agricolo autonomo ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 653, Qualità Pescheto - Fg. 10, Part. 653, Qualità Seminativo irriguo

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

-Valore di stima del bene: € 2.618,00

Identificazione catastale e superficie

La particella n. 653, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 653, codice catastale C354, ha una superficie complessiva di circa 935 m², suddivisa catastalmente in 100 m² di pescheto (AA) e 835 m² di seminatvo (AB). I redditi dominicali e agrari attribuiti dalla visura catastale hanno finalità esclusivamente fiscali e non rappresentano lo stato reale dei luoghi, verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà.

Stato di fatto e utilizzo

Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni significative né conduzione agronomica coerente con le categorie catastali. L'elemento prevalente è costituito da tracciati carrabili interni al compendio, privi di opere di urbanizzazione primaria e utilizzati esclusivamente come viabilità interna e collegamento tra le aree del lotto (particelle 471, 472, 668, 665 e 607). Non sono presenti strutture portanti, drenaggi o manutenzione regolare, e la superficie si mantiene in terra battuta, regolare e percorribile dai mezzi. La funzione del terreno è strumentale, priva di rilevanza agricola autonoma o edificatoria.

Metodo di stima e motivazioni

Per la determinazione del valore economico della particella si è seguito il criterio della valutazione in base all'uso reale del terreno, in coerenza con i principi della corretta prassi estimativa. Non sono stati considerati i redditi dominicali e agrari catastali, poiché la particella non produce reddito agricolo reale.

Come riferimento di base è stato preso il Valore Agricolo Medio (VAM) della provincia di Pescara, pari a 4 €/m². Tale valore rappresenta il terreno agricolo generico, ma va corretto in considerazione dell'uso strumentale e accessorio della particella.

Si è pertanto applicato un coefficiente di riduzione del 30%, per tener conto dei seguenti fattori:

Mancata produzione agricola e assenza di coltivazioni effettive;

Tracciati non sistemati e privi di infrastrutture;

Funzione esclusivamente strumentale di viabilità interna e collegamento tra le particelle del compendio;

Assenza di autonomia produttiva o edificatoria.

Calcolo del valore stimato

VAM di riferimento: 4,00 €/m²

Superficie utile ai fini stima: 935,00 m²

Valore unitario corretto per uso reale: $4,00 \text{ €} \times (1 - 0,30) = 2,80 \text{ €/m}^2$

Valore totale stimato della particella 653:

$935 \text{ mq} \times 2,8 \text{ €/mq} = 2.618 \text{ €}$

Conclusioni

Il valore attribuito alla particella 653 riflette la sua funzione reale di viabilità interna e servizio, senza assumere rilevanza agricola autonoma o edificatoria. La stima considera la superficie complessiva, la collocazione strategica all'interno del compendio e il ruolo strumentale dei tracciati, garantendo una valutazione coerente con lo stato di fatto osservato e con i criteri della corretta prassi estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Compendio pignorato Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36	3370,00 mq	50,00 €/mq	€ 168.500,00	100,00%	€ 168.500,00
Bene N° 15 - Compendio pignorato Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36	2485,00 mq	29,53 €/mq	€ 73.382,05	100,00%	€ 73.382,05
Bene N° 16 - Compendio pignorato Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36	4422,00 mq	13,60 €/mq	€ 60.139,20	100,00%	€ 60.139,20
Bene N° 17 - Compendio pignorato Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36	12462,00 mq	20,93 €/mq	€ 260.829,66	100,00%	€ 260.829,66
Bene N° 18 - Compendio pignorato Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36	710,00 mq	7,06 €/mq	€ 5.015,00	100,00%	€ 5.015,00
Bene N° 19 - Terreno Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36	935,00 mq	2,80 €/mq	€ 2.618,00	100,00%	€ 2.618,00
Valore di stima:					€ 570.483,91

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lotto 4 (particelle 471, 472, 668)

Questo lotto ha funzione esclusiva di strada di collegamento tra le altre particelle raggruppate nei lotti. La sua presenza garantisce l'accessibilità a tutte le porzioni del compendio immobiliare, svolgendo quindi una funzione strategica e funzionale essenziale per la fruibilità dei lotti circostanti. Sebbene non contribuisca direttamente alla produzione agricola, la sua utilità è fondamentale nell'ottica di valorizzazione e vendita

separata delle altre particelle.

Invaso (particelle 171, 204, 649, 653, 664, 666 – Lotto 5)

L'invaso risulta verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che conferisce al contesto un elevato valore ambientale e paesaggistico, aumentando la percezione complessiva di pregio e l'attrattività potenziale del fondo.

La presenza dello specchio d'acqua modifica la destinazione funzionale originaria dei terreni, riducendo la superficie effettivamente coltivabile ma introducendo una componente di valore extragricolo, collegata a usi ricreativi, naturalistici e potenzialmente turistici.

Dal punto di vista ambientale, l'invaso contribuisce alla diversificazione ecosistemica, favorendo la presenza di fauna acquatica e avifauna, e al miglioramento del microclima locale, elementi che rafforzano il pregio complessivo dell'area.

Sulla part. 664 sono presenti opere Abusive Sanabili.

Lotto 2 (particelle 667, 669, 670, 672)

Queste particelle, raggruppate in un lotto unico, risultano appetibili sotto l'aspetto edificatorio, essendo facilmente separabili dal resto del compendio. La loro posizione e caratteristiche consentono un utilizzo mirato alla costruzione o a interventi urbanisticamente compatibili.

Lotto 3 (particelle 463, 464)

Queste particelle, per posizione ed estensione, possono essere separate e mantenere la loro natura agricola, pur usufruendo di eventuali servitù di passaggio costituite per garantire collegamenti e accessibilità.

Riassunto e considerazioni finali

Il compendio immobiliare è stato suddiviso in 5 lotti, ciascuno con caratteristiche specifiche, per rendere il bene più appetibile alla vendita e per consentire l'acquisto separato delle singole porzioni, valorizzando al contempo sia gli aspetti agricoli che quelli edificatori o ricreativi.

Il Lotto 1 include il fabbricato principale e le particelle 607, 630, 652, 665, collegate funzionalmente.

Il Lotto 2 comprende particelle edificabili (667, 669, 670, 672) facilmente separabili.

Il Lotto 3 mantiene uso agricolo (463, 464) con possibilità di servitù.

Il Lotto 4 funge da strada di collegamento (471, 472, 668).

Il Lotto 5 comprende l'invaso e le particelle adiacenti (171, 204, 649, 653, 664, 666), con elevato valore ambientale e ricreativo.

Questa suddivisione consente di massimizzare l'accessibilità, la funzionalità e l'attrattività commerciale del compendio, integrando aspetti agricoli, edificatori e ricreativi, e permette di valorizzare il bene in relazione alle diverse tipologie di acquirenti potenziali.

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 26/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. D'Angelo Leandra

- Bene N° 1** – part. 607 - Fabbricato civile ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T
 Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale di nuova costruzione, realizzato su un unico livello fuori terra, con sagoma regolare e pianta di forma rettangolare, sito nel Comune di Catignano (PE), Contrada Paludi n. 36. L'edificio è stato realizzato nell'ambito degli interventi di ricostruzione privata conseguenti agli eventi sismici dell'aprile 2009, a seguito di demolizione del fabbricato preesistente e successiva nuova edificazione, in conformità al titolo edilizio rilasciato ai sensi della normativa vigente in materia di ricostruzione post-sisma. La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, con pilastri e travi, mentre le tamponature perimetrali sono costituite da elementi in laterizio. Il solaio di copertura è a due falde, anch'esso in cemento armato, con manto di copertura tradizionale. Le pareti esterne risultano completamente tamponate in laterizio. L'edificio sviluppa una superficie coperta pari a 111,52 m². Dal punto di vista distributivo, l'unità abitativa presenta un accesso diretto in un ambiente ingresso-soggiorno, dal quale si sviluppa un disimpegno centrale longitudinale che distribuisce i locali dell'abitazione. Il fabbricato è composto da quattro camere da letto, di cui una matrimoniale e tre singole, oltre a un bagno. Tutti i locali principali risultano adeguatamente illuminati e aerati mediante pareti finestrate; in particolare, le camere sono dotate di finestre a due ante, mentre sui lati corti dell'edificio sono presenti porte-finestre, che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante. L'immobile è dotato di corte esterna di pertinenza, censita al Catasto Terreni come Foglio 10, Particella 607 – ente urbano, con superficie complessiva pari a 470 m². Considerata la superficie coperta del fabbricato, la corte scoperta pertinenziale risulta pari a 358,48 m², destinata a spazio esterno a servizio dell'abitazione. Sotto il profilo catastale, il fabbricato risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati (U.C.E.U.) al Foglio 10, Particella 607, in categoria A/4, classe 1, con consistenza pari a 4 vani, superficie catastale di 90 m² e rendita catastale di € 105,36. Tale intestazione catastale non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, in quanto riferita al fabbricato originario demolito, antecedente agli interventi di ricostruzione post-sisma. Alla data della presente perizia non risulta infatti ancora eseguito l'aggiornamento catastale relativo al nuovo edificio. Si rende pertanto necessaria la presentazione di apposita pratica DOCFA per l'aggiornamento dei dati catastali, finalizzata all'allineamento della banca dati censuaria allo stato di fatto del fabbricato ricostruito, con aggiornamento della categoria, della consistenza, della superficie e della relativa rappresentazione planimetrica. Tale adempimento ha natura esclusivamente tecnico-formale e non incide sulla legittimità urbanistica dell'immobile, che risulta realizzato in conformità al titolo edilizio rilasciato nell'ambito della ricostruzione post-sisma e coerente con la disciplina urbanistica vigente nel Comune di Catignano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 607, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 607, Qualità Seminativo arborato, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: -Zona B2 – Completamento della struttura urbana -Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. -Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto. -Parametri principali: -Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m² -Indice di copertura massimo: 35% -Altezza massima: 10,50 m -Numero massimo di piani fuori terra: 3 -Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle NTA del P.R.E. Interventi ammessi: edifici di limitata consistenza, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche. Parametri principali: -Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq -Indice di copertura massimo: 3% -Altezza massima: 3,50 m -Ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie Vincoli generali Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

- **Bene N° 2** – Part.665 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 665. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 665, avente qualità catastale “uliveto”, con superficie catastale di circa 1.073 m². Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 5,82 e di reddito agrario pari a € 3,88, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale né della titolarità della particella. Il lotto presenta forma regolare ed è intercluso, comprendendo al suo interno la particella Fig. 10, Part. 607, che risulta completamente circondata dalla 665. La particella 665, a sua volta, è contigua e circondata dalle particelle Fig. 10, Part. 649, 664 e 630, tutte della stessa proprietà, configurandosi come elemento di continuità e pertinenza dell’insieme immobiliare. Nella parte lato est, il terreno costituisce una striscia utilizzata come strada di accesso alla particella 607, realizzata in terra battuta a seguito del transito dei mezzi, garantendo piena fruibilità e collegamento con l’area circostante. All’interno del lotto, il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole, confermando la funzione accessoria e residuale rispetto alla particella 607. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², destinato verosimilmente a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola o edificatoria, e il suo valore economico è strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. In sintesi, la particella Fig. 10, Part. 665, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume esclusivamente funzione di pertinenza e di servizio per la particella 607, comprendendo la corte e la strada di accesso lato est, ed è completamente inserita nel contesto delle altre particelle di proprietà, con piena disponibilità della proprietaria e senza rilevanza autonoma dal punto di vista produttivo o edificatorio.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 665, Qualità Oliveto
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 665, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana , regolata dall’art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato e parte nella ZONA per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall’art. 48 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato. La particella 665, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.
- **Bene N° 3** – Part.630 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig. 10 Part. 630. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 630, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 105. Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,60 e di reddito agrario pari a € 0,54, come da risultanze catastali vigenti. Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno, inserita in contesto prevalentemente rurale. La particella confina ed è contigua ad altre particelle sulle quali è presente un invase artificiale, della superficie complessiva di circa mq 10.000, destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l’autonoma utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria. In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 630, Qualità Seminativo arborato
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 630, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana , regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato La particella 630, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

- **Bene N° 4** – Part. 652 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 652. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 652, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 80. Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,56 e di reddito agrario pari a € 0,41, come da risultanze catastali vigenti. Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e configurandosi come un bordo di terreno posto tra le particelle Fg. 10, Part. 665 (stessa proprietà) e Fg. 10, Part. 774 (altra ditta), inserito in contesto prevalentemente rurale. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonoma utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria. In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 630, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 652, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana , regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato La particella 652, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** – Part.667 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 667. Trattasi di porzione di terreno sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 667, avente qualità catastale "uliveto" e superficie catastale di circa 578 m². Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 3,13 e di reddito agrario pari a € 2,09, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella. Il lotto presenta forma regolare. All'interno della particella il terreno si presenta con vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o di altre coltivazioni agricole; attualmente risulta utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre particelle sulle quali insiste un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 667, unitamente alle particelle 669, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto avente valore ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene mediante una strada di terra battuta identificata al N.C.T. con la particella 471, che dalla Strada Statale 602 si innesta nell'area e

costituisce l'unico accesso all'intero complesso adibito a lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Foglio 10, Particella 667, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 665, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Il terreno identificato al Foglio. 10 particella 667, ricade parte nella ZONA B2 Completamento della struttura urbana, regolata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato e parte nella ZONA per attrezzature sportive di iniziativa privata, regolata dall'art. 48 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.E. approvato. La particella 667, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n.3267, ricade in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. N.B. Per gli interventi occorre verificare le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° Cat.

- **Bene N° 6** – Part.669 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

Fg.10 Part. 669. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 669. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione, di circa 102 m², è classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,55 e reddito agrario pari a € 0,37; una seconda porzione, di circa 133 m², è classificata come seminativo arborato (BB), con reddito dominicale pari a € 0,76 e reddito agrario pari a € 0,69. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 669, unitamente alle particelle 667, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 669, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 669, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 669, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Particella Foglio 10, Particella 669 -Zona B2 – Completamento della struttura urbana -Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. -Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto. -Parametri principali: -Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m² -Indice di copertura massimo: 35% -Altezza massima: 10,50 m -Numero massimo di piani fuori terra: 3 -Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle NTA del P.R.E. Interventi ammessi: edifici di limitata consistenza, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche. Parametri principali: -Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq -Indice di copertura massimo: 3% -Altezza massima: 3,50 m -Ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie Vincoli generali Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e

Processi Erosivi” approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

- **Bene N° 7** – Part.670 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

Fg.10 Part. 670. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 670. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da una porzione di circa 474 m², classificata come uliveto (U), con reddito dominicale pari a € 2,57 e reddito agrario pari a € 1,71. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 670, unitamente alle particelle 667, 669 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 670, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 670, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Particella Foglio 10, Particella 670 Zona B2 – Completamento della struttura urbana Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto. Parametri principali: -Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m² -Indice di copertura massimo: 35% -Altezza massima: 10,50 m -Numero massimo di piani fuori terra: 3 -Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Vincoli generali Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio “Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi” approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

- **Bene N° 8** – Part.672 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

Fg.10 Part. 672. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 672. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione di circa 100 m², classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,54 e reddito agrario pari a € 0,36; una seconda porzione di circa 91 m², classificata come seminativo arborato (AB), con reddito dominicale pari a € 0,91 e reddito agrario pari a € 0,47. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 672, unitamente alle particelle 667, 669 e 670, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso

all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fg. 10, Particella 672, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 672, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 672, Qualità Seminato arborato

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 Particella Foglio 10, Particella 672 Zona B2 - Completamento della struttura urbana Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto. Parametri principali: -Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m² -Indice di copertura massimo: 35% -Altezza massima: 10,50 m -Numero massimo di piani fuori terra: 3 -Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Vincoli generali Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Part- 463 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 463. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 463. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 490 m², suddivisa come segue: -Qualità AA - Seminato irriguo, superficie di 213 m², con reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,82; -Qualità AB - Oliveto, superficie di 277 m², con reddito dominicale pari a € 1,50 e reddito agrario pari a € 1,00. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi. La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva. Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva. L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 463, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 463, Qualità Seminato irriguo

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 Particella Foglio 10, Particella 463 Zona Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco

minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno. Vincoli generali: Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

- **Bene N° 10** – Part- 464 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 464. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 464. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 170 m², classificata come seminativo irriguo, con reddito dominicale pari a € 1,05 e reddito agrario pari a € 1,45. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi. La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva. Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva. L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago. La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta naturale proseguimento planimetrico, presentando continuità morfologica e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche o elementi di separazione rilevanti tra le due aree. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 464, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 Particella Foglio 10, Particella 464 Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno. Vincoli generali: Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

LOTTO 4

- **Bene N° 11** – Part. 471 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 471. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 471. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 510 m², classificata come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando quindi la tipologia catastale di seminativo arborato. La particella è attualmente utilizzata come tracciato carrabile di accesso al compendio pignorato destinato a pesca sportiva, che parte dalla Strada Statale n. 602 e collega l'intero compendio. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta comunque regolare e piana, ma la strada mantiene carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 672, 464 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 471, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 Particella Foglio 10, Particella 471 Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno. Vincoli generali: Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

- **Bene N° 12** – Part.472 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 472. La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 472, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in tre qualità: 29 m² di seminativo irriguo (AA), 107 m² di uliveto (AB) e 104 m² di seminativo arborato (AC). Secondo la classificazione catastale, le qualità sono associate ai seguenti redditi: per il seminativo irriguo dominicale € 0,18 e agrario € 0,25; per l'uliveto dominicale € 0,58 e agrario € 0,39; per il seminativo arborato dominicale € 0,59 e agrario € 0,54. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non corrispondono allo stato reale dei luoghi, che è stato verificato

mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 472 costituisce un proseguimento del tracciato carrabile che parte dalla particella 471, la quale si collega direttamente alla Strada Statale n. 602, e serve come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 668, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 472, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 472, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 472, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 Particella Foglio 10, Particella 472 Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno. Vincoli generali: Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

- **Bene N° 13** – Part. 668 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 668. La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 668, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità catastali: uliveto (AA) per 119 m² e seminativo arborato (AB) per 86 m². Secondo la classificazione catastale, alle suddette qualità sono associati i seguenti redditi: per l'uliveto reddito dominicale pari a € 0,65 e reddito agrario pari a € 0,43; per il seminativo arborato reddito dominicale pari a € 0,49 e reddito agrario pari a € 0,44. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non rappresentano lo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 668 costituisce tratto terminale del tracciato carrabile che ha origine dalla particella 471, collegata direttamente alla Strada Statale n. 602, e che si sviluppa attraverso la particella 472, servendo come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i

ASTE GIUDIZIARIE

criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: risulta privo di strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato e segnaletica, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e una funzione esclusivamente di accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio e strumentale rispetto al compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica risulta pertanto strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 472, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione conferma il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomia funzionale ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 668, Qualità Seminato arborato - Fg. 10, Part. 668, Qualità Oliveto

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

ASTE GIUDIZIARIE

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2015 Particella Foglio 10, Particella 668 -Zona B2 – Completamento della struttura urbana -Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. -Interventi ammessi: attuazione mediante intervento urbanistico diretto. -Parametri principali: -Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/m² -Indice di copertura massimo: 35% -Altezza massima: 10,50 m -Numero massimo di piani fuori terra: 3 -Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle NTA del P.R.E. Interventi ammessi: edifici di limitata consistenza, strettamente funzionali alle attività sportive e turistiche. Parametri principali: -Indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 mq/mq -Indice di copertura massimo: 3% -Altezza massima: 3,50 m -Ampi distacchi dai confini e dalle infrastrutture viarie Vincoli generali Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO 5

- **Bene N° 14** – Part. 171 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 171. La particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA – Seminato per una superficie di 1.586 mq, con reddito dominicale pari a € 4,51 e reddito agrario € 3,69; AB – Uliveto per 903 mq, con reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario € 3,26; Vigneto per 881 mq, con reddito dominicale € 12,97 e reddito agrario € 6,14. Nel compendio fondiario insiste un vaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'vaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticolare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'vaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'vaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'vaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto

ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 171, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 171, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 171, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 - Comune di Catignano Particella: Foglio 10, Particella 171 Zona: Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea) Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m Obblighi e prescrizioni: Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno Vincoli generali e prescrizioni: Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 Zona sottoposta a Vincolo PAI 1, regolata dall'art. 51 delle NTA del P.R.E., con obblighi relativi a: Stabilità del suolo e sistemazione idrogeologica del versante Divieto di arature profonde, scassi e dissodamenti su terreni instabili o a forte pendenza Obbligo di mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo su pendenze >30% Divieto di coltivazione sulle fasce spondali, crinali soggetti a erosione, terreni franosi o in corso di sistemazione Manutenzione permanente di opere di drenaggio, canalizzazione, scolmatori e tombini Regolamentazione della gestione di invasi e bacini per prevenire smottamenti o frane Protezione delle sponde e dei fondi con gabbionate o vegetazione erbosa Raccolta dei liquami, gestione concimaie e manutenzione impianti irrigui Conguagliamento dei terreni per evitare erosione e dilavamento Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008) Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

- **Bene N° 15** - Part.649 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 649. La particella n. 649, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo per una superficie di 2.485 mq, con reddito dominicale pari a € 7,06 e reddito agrario € 5,78. Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. La particella 649 è particolarmente significativa poiché più della metà della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, mentre il restante terreno, a morfologia inclinata, è delimitato da due strade: una strada che costeggia il perimetro dell'invaso e garantisce l'accesso alle rive, e una seconda strada che conduce verso le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione appartenente allo stesso compendio pignorato. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 649, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 171, 664, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di

una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. Il restante terreno non ricadente nell'invaso, caratterizzato da una lieve inclinazione, garantisce il collegamento alle vie di accesso principali, alle particelle contigue e al fabbricato di nuova costruzione sulle particelle 665 e 607, integrando funzionalmente l'intero compendio. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante. La particella 649, per più della metà della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre la restante parte svolge una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre unità del compendio.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 649, Qualità Seminativa

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 - Comune di Catignano Zona Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m² Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m Obblighi e prescrizioni: Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno Zona B2 - Completamento della struttura urbana Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: Attuazione mediante intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi e dei vincoli urbanistici previsti. Parametri principali: Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,00 mc/m² Indice di copertura massimo (Ic): 35% Altezza massima: 10,50 m Numero massimo di piani fuori terra: 3 Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Destinazioni e interventi ammessi sul patrimonio esistente: Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione Cambio di destinazione d'uso in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio, compatibilmente con le norme Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone) Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 Zona sottoposta a Vincolo PAI 1, regolata dall'art. 51 delle NTA del P.R.E., con obblighi relativi a: Stabilità del suolo e sistemazione idrogeologica del versante Divieto di arature profonde, scassi e dissodamenti su terreni instabili o a forte pendenza Obbligo di mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo su pendenze superiori al 30% Divieto di coltivazione sulle fasce spondali, crinali soggetti a erosione, terreni franosi o in corso di sistemazione Manutenzione permanente di opere di drenaggio, canalizzazione, scolmatori e tombini Regolamentazione della gestione di invasi e bacini per prevenire smottamenti o frane Protezione delle sponde e dei fondi con gabbionate o vegetazione erbosa Raccolta dei liquami, gestione concimaie e manutenzione impianti irrigui Conguagliamento dei terreni per evitare erosione e dilavamento Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008) Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

- **Bene N° 16** -Part. 666 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
Fig.10 Part. 666. La particella n. 666, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA Seminativo arborato: superficie 2.899 m², reddito dominicale € 16,47, reddito agrario € 14,97 AB Uliveto: superficie 1.523 m², reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 5,51 Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 666 è particolarmente significativa poiché circa il 20% della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, concorrendo insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 204 e 664 alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% della particella è costituito da una strada di terra battuta, che contorna il lato corto est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte. L'invaso si configura come elemento sovrarticolare unitario, che caratterizza in modo coerente l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. Il restante terreno non ricadente nell'invaso è costituito dalla strada di terra battuta, priva di opere primarie, che contorna il lato est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte, conferendo una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre parti del compendio, pur mantenendo un valore inferiore rispetto alla porzione invasata. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. La particella 666, per circa il 20% della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% comprende la strada di accesso in terra battuta e terreno incolto, con funzione complementare di collegamento e accesso alle altre porzioni del compendio.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 666, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 666, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 – Comune di Catignano Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m² Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m Obblighi e prescrizioni: Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone) Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e

• **Bene N° 17** – Part. 664 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36

Fg.10 Part. 664. Descrizione della particella n. 664 – Comune di Catignano (codice catastale C354) La particella n. 664 è censita al Catasto Terreni con la seguente qualità culturale: Seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 m², con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36. Nel compendio fondiario la particella è interessata da un invaso artificiale di notevole entità, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 664 risulta significativa in quanto una porzione rilevante ricade direttamente nell'invaso, mentre la restante superficie è destinata a percorsi di accesso e aree di servizio, perdendo la funzione agricola originaria. 1. Parte invasata La porzione della particella ricadente nell'invaso costituisce un elemento sovraparticellare, in quanto l'opera interessa anche le particelle nn. 171, 649, 666 e 204, configurandosi come struttura unitaria all'interno del contesto fondiario. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta: Sezione trapezoidale, con scarpate interne regolari a pendenza di circa 30°; Profondità massima al centro circa 6 m; Corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi; Dimensioni del rilevato principale: lunghezza alla base circa 90 m, larghezza all'apice circa 30 m; Opere idrauliche: troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, per regolazione idrica e svuotamento del bacino. Lo stato conservativo dell'invaso è complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato integro, rilevato stabile e opere idrauliche funzionanti. L'opera appare durevole e sicura, indicando una manutenzione ordinaria regolare. Funzionalmente, lo specchio d'acqua è destinato a uso ricreativo, turistico e pesca sportiva, contribuendo a incrementare la fauna acquatica e avifauna, migliorare il microclima locale e conferire pregio ambientale al contesto territoriale. L'invaso comporta una trasformazione stabile del suolo, modificando la destinazione agricola della particella e riducendo la superficie effettivamente coltivabile. 2. Parte non invasata La porzione residua della particella, non ricadente nell'invaso, mantiene una funzione di collegamento e accesso all'opera, costituita da un tracciato di terra battuta che prosegue la viabilità interna della particella 664 e costeggia per l'intero perimetro laterale dell'invaso. Tale strada, pur essendo priva di opere di urbanizzazione primaria, svolge una funzione essenziale di accesso e gestione dell'invaso e dell'intero compendio. Nella zona occidentale della particella, la porzione di terreno non più a destinazione agricola ospita: Casotti abusivi; Un grande fabbricato in legno, utilizzato storicamente durante le attività di gara come area di sosta per pasti e gestione economica della giornata; Impianto di approvvigionamento delle acque, collocato a valle, la cui visione e verifica del corretto funzionamento risultano difficoltose a causa della vegetazione e della presenza di materiali di riciclo che lo ricoprono parzialmente. La morfologia e l'assetto attuale della porzione non invasata, pur garantendo integrità fisica e stabilità, non consentono più l'uso agricolo e conferiscono una valenza funzionale di servizio, accesso e gestione dell'invaso. 3. Analisi generale La particella 664, attraverso la combinazione tra la porzione invasata e le aree di accesso, rappresenta un bene unitario e sovraparticellare, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare il valore in ambito ricreativo e turistico, più che agricolo. La porzione invasata mantiene le caratteristiche strutturali dell'opera idraulica, con buono stato conservativo, stabilità e sicurezza. La porzione residua, costituita da strada di terra battuta e aree con casotti e fabbricato in legno, svolge funzione di servizio, collegamento e gestione dell'invaso. Non sono presenti piante di ulivo o colture agricole nelle aree residue. L'invaso, in quanto elemento sovraparticellare, integra le particelle 171, 649, 666 e 204, contribuendo a valorizzare l'intero compendio. In sintesi, la particella 664 è caratterizzata da una trasformazione stabile del suolo che ne ha modificato la destinazione agricola originaria, acquisendo invece una valenza ambientale, ricreativa e turistica, con infrastrutture di supporto per la gestione dell'invaso e dei servizi collegati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 664, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 – Comune di Catignano Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità

di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m² Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m Obblighi e prescrizioni: Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno Zona B2 - Completamento della struttura urbana Disciplina: art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: Attuazione mediante intervento urbanistico diretto, nel rispetto dei principali parametri edilizi e dei vincoli urbanistici previsti. Parametri principali: Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,00 mc/m² Indice di copertura massimo (Ic): 35% Altezza massima: 10,50 m Numero massimo di piani fuori terra: 3 Rispetto delle distanze minime previste dalle NTA Destinazioni e interventi ammessi sul patrimonio esistente: Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione Cambio di destinazione d'uso in caso di delocalizzazione di attività artigianali, commerciali o di servizio, compatibilmente con le norme Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone) Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 Zona sottoposta a Vincolo PAI 1, regolata dall'art. 51 delle NTA del P.R.E., con obblighi relativi a: Stabilità del suolo e sistemazione idrogeologica del versante Divieto di arature profonde, scassi e dissodamenti su terreni instabili o a forte pendenza Obbligo di mantenere prati polifiti, pascoli permanenti o prati-pascolo su pendenze superiori al 30% Divieto di coltivazione sulle fasce spondali, crinali soggetti a erosione, terreni franosi o in corso di sistemazione Manutenzione permanente di opere di drenaggio, canalizzazione, scolmatori e tombini Regolamentazione della gestione di invasi e bacini per prevenire smottamenti o frane Protezione delle sponde e dei fondi con gabbionate o vegetazione erbosa Raccolta dei liquami, gestione concimaie e manutenzione impianti irrigui Conguagliamento dei terreni per evitare erosione e dilavamento Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008) Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

- **Bene N° 18** - Part. 204 - Compendio pignorato ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36
Fg.10 Part. 204. La particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo irriguo: superficie 710 m², reddito dominicale € 4,40, reddito agrario € 6,05. Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 204 riveste un ruolo marginale ma funzionalmente significativo, in quanto una piccola porzione della stessa, stimabile in circa 40 m², ricade sulla sponda dell'invaso, concorrendo, insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 664 e 666, alla definizione dello specchio d'acqua. La restante superficie della particella 204 è interessata dal proseguimento della strada di terra battuta proveniente dalla particella 666, che contorna perimetralmente l'intero lago, garantendone l'accessibilità e il collegamento interno al compendio fondiario. La porzione residua del lotto, posta a confine con la particella 464, è costituita da area incolta, priva di sistemazioni agronomiche, con funzione meramente complementare e marginale rispetto all'invaso. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale sopraelevata di circa 1,20 m rispetto al livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame atto a prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha una lunghezza alla base di circa 90 m e una larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di troppo pieno mediante tubo DN 800 e di valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, idonea alla regolazione del livello idrico e allo svuotamento del bacino. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, opere di protezione integre e dispositivi idraulici funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Sotto il profilo funzionale, l'invaso risulta verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo alla valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la

diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e dell'avifauna, nonché un miglioramento del microclima locale. Pur determinando una riduzione della superficie agricola effettivamente utilizzabile, l'opera introduce una componente di valore extragricolo di rilievo. In conclusione, l'invaso si configura come elemento strutturante e unitario del compendio fondiario, caratterizzato da una funzione sovrapparticellare indivisibile. La particella 204, pur incidendo solo marginalmente sulla superficie dello specchio d'acqua mediante una porzione di sponda, svolge un ruolo complementare essenziale grazie alla presenza della strada perimetrale di accesso e delle aree incolte di contorno, funzionalmente integrate all'insieme del bacino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 204, Qualità Seminativo irriguo

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 - Comune di Catignano Zona Vpps - Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano Interventi ammessi: Realizzazione di impiantistica sportiva privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/m² Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m Obblighi e prescrizioni: Stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per il ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività Eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno Vincoli generali e prescrizioni ambientali (per entrambe le zone) Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 Rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (delib. regionale n. 94/5 e 94/7 del 29/01/2008) Classificazione sismica: Comune di Catignano, 2° categoria

- **Bene N° 19** - Part. 653 - Terreno ubicato a Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36 Fg.10 Part. 653. La particella n. 653, situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 653, codice catastale C354, presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità: 100 m² di pescheto (AA) e 835 m² di seminativo (AB). Secondo la classificazione catastale, i redditi associati sono i seguenti: per il pescheto dominicale € 1,47 e agrario € 0,70; per il seminativo dominicale € 5,17 e agrario € 7,12. Si precisa che tali valori hanno finalità esclusivamente fiscali e non necessariamente corrispondono allo stato reale dei luoghi, verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni significative o conduzione agronomica coerente con le categorie catastali indicate. L'elemento prevalente della particella è un tracciato di terra battuta che costeggia il lago, proseguendo il percorso carrabile originato dalla particella 649, attraversando la particella 666 e connettendosi alle strade presenti sulle particelle 668, 471 e 472. Analogamente a quanto osservato nella particella 649, all'interno della 653 sono presenti due tracciati posti a quote differenti, separate dal naturale declivio formato dalla configurazione delle strade. Il primo tracciato, a quota inferiore, segue la circonferenza del lago e consente l'accesso e la manutenzione delle sponde. Il secondo tracciato, posto a quota più alta, conduce verso le particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione, realizzato nell'ambito degli interventi post-sisma 2009 Abruzzo, regolati dalla Legge n. 77/2009 e dal Decreto Legislativo n. 39/2010, con l'erogazione dei relativi contributi per la ricostruzione privata. Entrambi i tracciati, pur consentendo il passaggio dei mezzi, sono ricavati direttamente dal terreno naturale e non presentano opere di urbanizzazione primarie: non vi sono strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica. Segue sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, con funzione esclusivamente di collegamento interno e accesso alle aree del compendio. Per dimensioni, morfologia e funzione, la particella 653 assume un ruolo accessorio e strumentale rispetto al compendio fondiario pignorato adibito a pesca sportiva e ricreazione, e non presenta rilevanza produttiva autonoma o edificatoria. Il suo valore economico è correlato alla funzione di accesso, alla posizione all'interno del contesto del lago e alla continuità con la rete viaria interna del compendio. La particella confina con le particelle 649, 666, 668, 471 e 472, costituendo parte integrante del sistema

viario interno al lotto, garantendo la mobilità e la manutenzione dell'invaso e delle aree circostanti. La sua posizione sottolinea il ruolo strumentale e di servizio, senza attribuire un significativo valore agricolo autonomo ai fini della stima economica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 653, Qualità Pescheto - Fg. 10, Part. 653, Qualità Seminativo irriguo

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

Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025 prot. 770 del 12/02/2025 Particella Foglio 10, Particella 653 Zona Vpps – Attrezzature sportive di iniziativa privata Disciplina: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.E. del Comune di Catignano. Interventi ammessi: realizzazione di impiantistica sportiva di iniziativa privata, in particolare stazioni per pesca sportiva, con possibilità di realizzare manufatti edilizi strettamente connessi alla fruibilità sportiva e turistica dei luoghi (bungalows e baite in legno ad uso uffici, servizi, locali tecnologici e ospitalità temporanea). Parametri principali: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,05 mq/mq Indice di copertura (Ic): 3% Altezza massima (H): 3,50 m Distacco dal ciglio stradale (ds): 10 m Distacco minimo dal confine (dc): 10 m Distacco minimo tra fabbricati (df): 10 m La realizzazione dei manufatti edilizi comporta la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, con obblighi relativi al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e eventuale polizza fidejussoria a garanzia del ripristino ambientale. Deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati e pubblici, nella misura minima pari al 5% della superficie della zona, con tecnologie idonee a preservare la permeabilità del terreno. Vincoli generali: Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267. Per gli interventi edilizi occorre rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio "Difesa delle Alluvioni e Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" approvato con deliberazione regionale n. 94/5 r 94/7 del 29/01/2008 e s.m.i. Il Comune di Catignano è classificato sismico di 2° categoria.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 607, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 607, Qualità Seminativo arborato, Graffato si	Superficie	111,52 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo del fabbricato Nuovo, in ottimo stato, senza segni di degrado o necessità di interventi manutentivi. Struttura portante e tamponature integre, finiture interne ed esterne completate secondo progetto. Impianti e serramenti conformi alla normativa vigente e perfettamente funzionanti. L'immobile risulta abitabile e pronto all'uso. È stata rilasciata l'agibilità strutturale, necessaria ai fini della conclusione del procedimento di ricostruzione post-sisma 2009, a conferma della conformità dell'edificio alle prescrizioni tecniche e normative.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale di nuova costruzione, realizzato su un unico livello fuori terra, con sagoma regolare e pianta di forma rettangolare, sito nel Comune di Catignano (PE), Contrada Paludi n. 36. L'edificio è stato realizzato nell'ambito degli interventi di ricostruzione privata conseguenti agli eventi sismici dell'aprile 2009, a seguito di demolizione del fabbricato preesistente e successiva nuova edificazione, in conformità al titolo edilizio rilasciato ai sensi della normativa vigente in materia di ricostruzione post-sisma. La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, con pilastri e travi, mentre le tamponature perimetrali sono costituite da elementi in laterizio. Il solaio di copertura è a due falde, anch'esso in cemento armato, con manto di copertura tradizionale. Le pareti esterne risultano completamente tamponate in laterizio. L'edificio sviluppa una superficie coperta pari a 111,52 m². Dal punto di vista distributivo, l'unità abitativa presenta un accesso diretto in un ambiente ingresso-soggiorno, dal quale si sviluppa un disimpegno centrale longitudinale che distribuisce i locali dell'abitazione. Il fabbricato è composto da quattro camere da letto, di cui una matrimoniale e tre singole, oltre a un bagno. Tutti i locali principali risultano adeguatamente illuminati e aerati mediante pareti finestrate; in particolare, le camere sono dotate di finestre a due ante, mentre sui lati corti dell'edificio sono presenti porte-finestre, che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante. L'immobile è dotato di corte esterna di pertinenza, censita al Catasto Terreni come Foglio 10, Particella 607 - ente urbano, con superficie complessiva pari a 470 m². Considerata la superficie coperta del fabbricato, la corte scoperta pertinenziale risulta pari a 358,48 m², destinata a spazio esterno a servizio dell'abitazione. Sotto il profilo catastale, il fabbricato risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati (U.C.E.U.) al Foglio 10, Particella 607, in categoria A/4, classe 1, con consistenza pari a 4 vani, superficie catastale di 90 m² e rendita catastale di € 105,36. Tale intestazione catastale non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, in quanto riferita al fabbricato originario demolito, antecedente agli interventi di ricostruzione post-sisma. Alla data della presente perizia non risulta infatti ancora eseguito l'aggiornamento catastale relativo al nuovo edificio. Si rende pertanto necessaria la presentazione di apposita pratica DOCEA per l'aggiornamento dei dati catastali, finalizzata all'allineamento della banca dati censuaria allo stato di fatto del fabbricato ricostruito, con aggiornamento della categoria, della consistenza, della superficie e della relativa rappresentazione planimetrica. Tale adempimento ha natura esclusivamente tecnico-formale e non incide sulla legittimità urbanistica dell'immobile, che risulta realizzato in conformità al titolo edilizio rilasciato nell'ambito della ricostruzione post-sisma e coerente con la disciplina urbanistica vigente nel Comune di Catignano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno	
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 665, Qualità Oliveto	Superficie	1073,00 mq
Stato conservativo:	La particella Fg. 10, Part. 665, situata nel Comune di Catignano e identificata con il codice catastale C 354, presenta uno stato conservativo generalmente buono, coerente con la sua destinazione d'uso effettiva di strada e corte di accesso al fabbricato sito sulla particella Fg. 10, Part. 607. Il terreno si presenta libero da vegetazione spontanea ingombrante, privo di piante di ulivo o altre colture, e con una superficie regolare che ne consente l'utilizzo agevole come area di passaggio e di servizio. Non si riscontrano segni di degrado, erosione significativa o occupazioni abusive, e i confini risultano chiaramente delimitati. La superficie complessiva di circa 1.073 are appare ben mantenuta e funzionale allo scopo di accesso al fabbricato, garantendo piena fruibilità e sicurezza nell'utilizzo. Eventuali interventi manutentivi necessari risultano di ordinaria gestione, senza necessità di opere straordinarie o di ripristino strutturale.		
Descrizione:	Fg.10 Part. 665. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 665, avente qualità catastale "uliveto", con superficie catastale di circa 1.073 m ² . Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 5,82 e di reddito agrario pari a € 3,88, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale né della titolarità della particella. Il lotto presenta forma regolare ed è intercluso, comprendendo al suo interno la particella Fg. 10, Part. 607, che risulta completamente circondata dalla 665. La particella 665, a sua volta, è contigua e circondata dalle particelle Fg. 10, Part. 649, 664 e 630, tutte della stessa proprietà, configurandosi come elemento di continuità e pertinenza dell'insieme immobiliare. Nella parte lato est, il terreno costituisce una striscia utilizzata come strada di accesso alla particella 607, realizzata in terra battuta a seguito del transito dei mezzi, garantendo piena fruibilità e collegamento con l'area circostante. All'interno del lotto, il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole, confermando la funzione accessoria e residuale rispetto alla particella 607. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m ² , destinato verosimilmente a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonomia rilevanza agricola o edificatoria, e il suo valore economico è strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. In sintesi, la particella Fg. 10, Part. 665, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume esclusivamente funzione di pertinenza e di servizio per la particella 607, comprendendo la corte e la strada di accesso lato est, ed è completamente inserita nel contesto delle altre particelle di proprietà, con piena disponibilità della proprietaria e senza rilevanza autonoma dal punto di vista produttivo o edificatorio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 630, Qualità Seminativo arborato	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	La particella Fg. 10, Part. 630, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano con codice catastale C 354, ha una superficie complessiva pari a circa 105 m ² . Il lotto presenta una forma irregolare e fortemente allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno a confine con la particella Fg. 10, Part. 607, caratteristica che ne limita significativamente la funzionalità e l'autonoma utilizzabilità, sia sotto il profilo agricolo sia sotto quello economico-produttivo. Sotto l'aspetto catastale, alla particella risultano attribuite una rendita dominicale pari a € 0,60 e una rendita agraria pari a € 0,54, valori coerenti con la ridotta estensione e con le caratteristiche morfologiche del fondo. In considerazione della modesta superficie, della conformazione irregolare e della limitata attitudine produttiva, il terreno assume prevalentemente una valenza accessoria o residuale, risultando privo di apprezzabile autonomia economica e incidendo in misura marginale sul valore complessivo dei beni oggetto di stima. Lo stato conservativo della particella è generalmente buono, coerente con la sua funzione di terreno annesso alla corte della particella Fg. 10, Part. 607. Il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, ma la superficie resta regolare e consente un utilizzo agevole come area accessoria alla corte del fabbricato. Non si riscontrano segni di degrado		

	significativo, erosione o occupazioni abusive, e i confini risultano chiaramente delimitati. Eventuali interventi manutentivi necessari rientrano nella normale gestione ordinaria, senza necessità di opere straordinarie o di ripristino strutturale.
Descrizione:	Fig. 10 Part. 630. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 630, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 105. Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,60 e di reddito agrario pari a € 0,54, come da risultanze catastali vigenti. Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno, inserita in contesto prevalentemente rurale. La particella confina ed è contigua ad altre particelle sulle quali è presente un'invaso artificiale, della superficie complessiva di circa mq 10.000, destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonomia utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria. In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 630, Qualità Seminativo arborato	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	La particella Fig. 10, Part. 652, censita al Catasto Terreni del Comune di Catignano con codice catastale C 354, ha una superficie complessiva pari a circa 80 m ² . Il lotto presenta una forma irregolare e fortemente allungata, configurandosi come una stretta striscia di terreno posta a confine con la particella Fig. 10, Part. 665, lungo la quale si sviluppa una strada di terra battuta. La particella 652 costituisce pertanto un bordo laterale della sede stradale insistente sulla 665, contribuendo alla definizione e delimitazione del tracciato di accesso. Sotto l'aspetto catastale, alla particella risultano attribuite una rendita dominicale pari a € 0,56 e una rendita agraria pari a € 0,41, valori coerenti con la ridotta estensione e con le caratteristiche morfologiche del fondo. In considerazione della modesta superficie, della conformazione irregolare e della limitata attitudine produttiva, il terreno assume una valenza esclusivamente accessoria o residuale, risultando privo di apprezzabile autonomia economica e incidendo in misura marginale sul valore complessivo dei beni oggetto di stima. Lo stato conservativo della particella è generalmente buono; il terreno presenta vegetazione spontanea incolta, senza evidenze di degrado significativo, fenomeni erosivi o occupazioni abusive. I confini risultano chiaramente individuabili e la funzione del fondo è coerente con quella di area marginale di pertinenza viaria, a servizio della strada di terra battuta sviluppata sulla particella 665. Eventuali interventi manutentivi necessari rientrano nella normale gestione ordinaria, senza necessità di opere straordinarie o di ripristino strutturale.		
Descrizione:	Fig.10 Part. 652. Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 652, avente qualità seminativo arborato, classe 2, con superficie catastale pari a mq 80. Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 0,56 e di reddito agrario pari a € 0,41, come da risultanze catastali vigenti. Il lotto presenta modesta estensione, forma irregolare e configurandosi come un bordo di terreno posto tra le particelle Fig. 10, Part. 665 (stessa proprietà) e Fig. 10, Part. 774 (altra ditta), inserito in contesto prevalentemente rurale. La particella confina inoltre con altre particelle sulle quali è presente un'invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m ² , destinato verosimilmente ad uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il bene risulta privo di autonoma rilevanza edificatoria e destinato ad uso agricolo, con valore economico strettamente correlato alla limitata superficie, alla forma irregolare e alla collocazione territoriale. La morfologia e la consistenza del fondo ne limitano l'autonomia utilizzabilità e ne confermano la valenza prevalentemente residuale o accessoria. In conclusione, il terreno mantiene una funzione agricola e inventariale, senza alcuna incidenza significativa sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, risultando valutabile in misura coerente con le caratteristiche sopra descritte.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 2

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 665, Qualità Oliveto	Superficie	404,60 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: -assenza di manutenzione ordinaria; -copertura vegetale spontanea discontinua; -presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo; -mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.		
Descrizione:	Fg.10 Part. 667. Trattasi di porzione di terreno sita nel Comune di Catignano (PE), codice catastale C354, censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 667, avente qualità catastale "uliveto" e superficie catastale di circa 578 m ² . Il terreno risulta dotato di reddito dominicale pari a € 3,13 e di reddito agrario pari a € 2,09, secondo le risultanze catastali vigenti; si precisa tuttavia che la qualità catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella. Il lotto presenta forma regolare. All'interno della particella il terreno si presenta con vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o di altre coltivazioni agricole; attualmente risulta utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre particelle sulle quali insiste un invaso artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m ² , verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto strettamente correlato alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 667, unitamente alle particelle 669, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto avente valore ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene mediante una strada di terra battuta identificata al N.C.T. con la particella 471, che dalla Strada Statale 602 si innesta nell'area e costituisce l'unico accesso all'intero complesso adibito a lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Foglio 10, Particella 667, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 669, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 669, Qualità Seminativo arborato	Superficie	164,50 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: -assenza di manutenzione ordinaria; -copertura vegetale spontanea discontinua; -presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo; -mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.		
Descrizione:	Fig.10 Part. 669. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 669. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione, di circa 102 m ² , è classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,55 e reddito agrario pari a € 0,37; una seconda porzione, di circa 133 m ² , è classificata come seminativo arborato (BB), con reddito dominicale pari a € 0,76 e reddito agrario pari a € 0,69. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m ² , verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 669, unitamente alle particelle 667, 670 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fig. 10, Particella 669, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 670, Qualità Oliveto	Superficie	331,80 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: -assenza di manutenzione ordinaria; -copertura vegetale spontanea discontinua; -presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo; -mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.		
Descrizione:	Fig.10 Part. 670. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 670. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da una porzione di circa 474 m ² , classificata come uliveto (U), con		

	reddito dominicale pari a € 2,57 e reddito agrario pari a € 1,71. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonomia rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 670, unitamente alle particelle 667, 669 e 672, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fig. 10, Particella 670, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 672, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 672, Qualità Seminativo arborato	Superficie	133,70 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti piante di ulivo né altre colture agricole, né sono visibili segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come area di deposito. Nel corso del sopralluogo sono state rinvenute attrezzature e beni mobili, tra cui piccole imbarcazioni, riconducibili alle attività connesse al lago presente nell'area. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: -assenza di manutenzione ordinaria; -copertura vegetale spontanea discontinua; -presenza di materiali e attrezzature depositate sul suolo; -mancanza di sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edilizio. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti, tuttavia lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.		
Descrizione:	Fig.10 Part. 672. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 672. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita da due porzioni con qualità diverse: una prima porzione di circa 100 m², classificata come uliveto (AA), con reddito dominicale pari a € 0,54 e reddito agrario pari a € 0,36; una seconda porzione di circa 91 m², classificata come seminativo arborato (AB), con reddito dominicale pari a € 0,91 e reddito agrario pari a € 0,47. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi né della titolarità della particella, che dovrà essere verificata mediante sopralluogo diretto e atti di proprietà. Il lotto presenta forma regolare e, allo stato di fatto, il terreno mostra vegetazione spontanea incolta, senza la presenza di piante di ulivo o altre coltivazioni agricole. Attualmente è utilizzato come area di deposito dalla società conduttrice in locazione. La particella confina con altre aree sulle quali insiste un invado artificiale, della superficie complessiva di circa 10.000 m², verosimilmente destinato a uso ricreativo e di pesca sportiva, circostanza che caratterizza il contesto ambientale circostante. Per dimensioni, destinazione catastale e caratteristiche intrinseche, il terreno non possiede autonomia rilevanza agricola né edificatoria; il suo valore economico risulta pertanto correlato principalmente alla superficie, alla funzione pertinenziale e alla collocazione territoriale. La particella 672, unitamente alle particelle 667, 669 e 670, concorre alla formazione di un lotto unitario avente rilevanza ai fini edificatori. L'accesso all'area avviene tramite una strada di terra battuta, identificata al N.C.T. come particella 471, che dalla Strada Statale 602 conduce all'intero complesso e costituisce l'unico accesso all'area destinata al lago per la pesca sportiva. Pertanto, la particella Fig. 10, Particella 672, pur risultando formalmente censita come terreno agricolo, assume valore economico esclusivamente se considerata unitamente alle altre particelle sopra richiamate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 3

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 463, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 463, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	343,00 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata in funzione accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: assenza di manutenzione ordinaria; copertura vegetale spontanea discontinua; morfologia irregolare con leggere pendenze, senza sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edificatorio. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna.		
Descrizione:	Fg.10 Part. 463. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 463. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 490 m ² , suddivisa come segue: -Qualità AA - Seminativo irriguo, superficie di 213 m ² , con reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,82; -Qualità AB - Oliveto, superficie di 277 m ² , con reddito dominicale pari a € 1,50 e reddito agrario pari a € 1,00. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi. La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva. Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva. L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 464,	Superficie	119,00 mq

	Qualità Seminativo irriguo		
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 464, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si presenta priva di sistemazioni agricole, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata in funzione accessoria nell'ambito delle attività di pesca sportiva insistenti sulle aree limitrofe. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 464 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: assenza di manutenzione ordinaria; copertura vegetale spontanea discontinua; morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibile con l'assetto naturale dei luoghi e senza sistemazioni funzionali all'uso agricolo o edificatorio; superficie di circa 170 m², con forma stretta e allungata, limitata nei suoi confini e inserita funzionalmente nell'area destinata ad attività ricreative e sportive. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta immediatamente idoneo né ad un utilizzo agricolo né ad un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di sgombero, pulizia e regolarizzazione del piano di campagna. La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta il naturale proseguimento planimetrico e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche rilevabili tra le due aree. L'uso attuale risulta strettamente collegato alle attività ricreative e sportive già presenti sulla particella 463. L'accesso al terreno avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 al complesso e costituiscono l'unico collegamento carrabile alle aree destinate alla pesca sportiva e alle relative attività connesse.		
Descrizione:	Fg.10 Part. 464. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 464. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 170 m², classificata come seminativo irriguo, con reddito dominicale pari a € 1,05 e reddito agrario pari a € 1,45. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Il terreno presenta forma stretta e allungata e, allo stato di fatto, risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di coltivazioni agricole effettive. A seguito degli interventi di pulizia, l'area non risulta pianeggiante, presentando una morfologia irregolare con leggere pendenze, compatibili con l'assetto naturale dei luoghi. La particella è funzionalmente inserita nel contesto dell'attività di pesca sportiva insistente sulle aree limitrofe, sulle quali è presente un invaso artificiale di ampia estensione, destinato ad uso ricreativo. Tale contesto ambientale e funzionale connota l'area come pertinenziale rispetto al complesso del lago, priva di autonoma rilevanza produttiva. Per dimensioni, conformazione planimetrica e caratteristiche intrinseche, il terreno non presenta autonoma rilevanza agricola né edificatoria; il valore economico risulta pertanto correlato esclusivamente alla superficie, alla funzione accessoria e alla collocazione territoriale all'interno del complesso destinato alla pesca sportiva. L'accesso all'area avviene tramite strade poderali in terra battuta, identificate al N.C.T. come particelle 471 e 472, che collegano la Strada Statale n. 602 all'intero complesso e costituiscono l'unico accesso carrabile all'area del lago. La particella Fg. 10, Particella 464 confina direttamente con la Particella 463, della quale rappresenta naturale proseguimento planimetrico, presentando continuità morfologica e funzionale, senza soluzioni di continuità fisiche o elementi di separazione rilevanti tra le due aree.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 4

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 471, Qualità Seminativo arborato	Superficie	357,00 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 471, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica. L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno, che consente l'accesso al compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 471 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da: assenza di manutenzione ordinaria; copertura vegetale		

	spontanea discontinua; morfologia regolare e piana, compatibile con l'assetto naturale del terreno, senza sistemazioni tecniche proprie delle strade (assenza di drenaggi, arginature o manto stabilizzato); superficie di circa 510 m ² , inserita funzionalmente come accesso principale e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile. La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 472 e 668, costituisce l'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.
Descrizione:	Fg.10 Part. 471. Trattasi di una porzione di terreno situata nel Comune di Catignano (PE), identificata con codice catastale C354 e censita al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 10, Particella 471. Dalla visura catastale risulta che la particella è costituita complessivamente da una superficie di circa 510 m ² , classificata come seminativo arborato, con reddito dominicale pari a € 3,56 e reddito agrario pari a € 2,63. Si precisa che la classificazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova dello stato reale dei luoghi; lo stato dei luoghi e la titolarità della particella sono stati verificati mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica, non rispettando quindi la tipologia catastale di seminativo arborato. La particella è attualmente utilizzata come tracciato carrabile di accesso al compendio pignorato destinato a pesca sportiva, che parte dalla Strada Statale n. 602 e collega l'intero compendio. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta comunque regolare e piana, ma la strada mantiene carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 672, 464 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 472, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 472, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 472, Qualità Seminativo arborato	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 472, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti culturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento del percorso di accesso che origina dalla particella 471, collegata alla Strada Statale n. 602, e che consente l'accesso all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 472 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da assenza di manutenzione ordinaria, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e piana, compatibile con l'assetto naturale del terreno, in assenza di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato. La superficie complessiva, pari a circa 240 m ² , risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari eventuali interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile. La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché,		

	unitamente alle particelle 471 e 668, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è pertanto strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.
Descrizione:	Fg.10 Part. 472. La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 472, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in tre qualità: 29 m ² di seminativo irriguo (AA), 107 m ² di uliveto (AB) e 104 m ² di seminativo arborato (AC). Secondo la classificazione catastale, le qualità sono associate ai seguenti redditi: per il seminativo irriguo dominicale € 0,18 e agrario € 0,25; per l'uliveto dominicale € 0,58 e agrario € 0,39; per il seminativo arborato dominicale € 0,59 e agrario € 0,54. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non corrispondono allo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 472 costituisce un proseguimento del tracciato carrabile che parte dalla particella 471, la quale si collega direttamente alla Strada Statale n. 602, e serve come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle strade: non presenta strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica, e segue sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie risulta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e funzionale esclusivamente come accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio rispetto al compendio pignorato adibito a pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica è quindi strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 668, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione sottolinea il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomo ai fini della stima economica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 668, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 668, Qualità Oliveto	Superficie	143,50 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fg. 10, Particella 668, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite. L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento del percorso di accesso che dalla particella 471, passando per la particella 472, conduce all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 668 si presenta in condizioni mediocri, caratterizzato da assenza di manutenzione ordinaria, copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia regolare e piana, compatibile con l'assetto naturale del terreno, in assenza di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato. La superficie complessiva, pari a circa 205 m ² , risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e alle attività ricreative connesse. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari eventuali interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità come percorso carrabile. La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471 e 472, costituisce parte integrante dell'unico collegamento carrabile dalla Strada Statale n. 602 verso l'interno del compendio pignorato, permettendo l'accesso a tutte le aree destinate alla pesca sportiva e alle attività ricreative correlate. La sua funzione attuale è pertanto strettamente accessoria e di servizio, senza autonoma rilevanza agricola o edificatoria.		

Descrizione:	Fg.10 Part. 668. La particella oggetto di stima è situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 668, codice catastale C354, e presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità catastali: uliveto (AA) per 119 m ² e seminativo arborato (AB) per 86 m ² . Secondo la classificazione catastale, alle suddette qualità sono associati i seguenti redditi: per l'uliveto reddito dominicale pari a € 0,65 e reddito agrario pari a € 0,43; per il seminativo arborato reddito dominicale pari a € 0,49 e reddito agrario pari a € 0,44. Si precisa che tali valori hanno esclusivamente finalità fiscali e non rappresentano lo stato reale dei luoghi, che è stato verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni né segni di conduzione agronomica coerenti con le categorie catastali indicate. La particella 668 costituisce tratto terminale del tracciato carrabile che ha origine dalla particella 471, collegata direttamente alla Strada Statale n. 602, e che si sviluppa attraverso la particella 472, servendo come accesso all'intero compendio pignorato adibito a pesca sportiva. Il percorso, pur consentendo il passaggio dei mezzi, è ricavato direttamente dal terreno naturale e non è stato realizzato secondo i criteri tecnici propri delle infrastrutture viarie: risulta privo di strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato e segnaletica, seguendo sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie si presenta regolare e piana, ma il tracciato mantiene un carattere informale e una funzione esclusivamente di accesso, senza alcuna sistemazione tecnica o manutenzione regolare, evidenziando la natura precaria e accessoria della sua funzione. Per dimensioni, conformazione planimetrica e funzione effettiva, il terreno assume carattere accessorio e strumentale rispetto al compendio pignorato destinato alla pesca sportiva e non presenta autonoma rilevanza produttiva o edificatoria. La sua valorizzazione economica risulta pertanto strettamente correlata alla superficie, alla funzione di accesso carrabile e alla collocazione territoriale all'interno del contesto ricreativo. La particella confina con le particelle 669, 472, 471 e 463, costituendo parte integrante della rete di accessi al compendio pignorato e presentando continuità funzionale e morfologica con le aree limitrofe. Tale posizione conferma il ruolo esclusivamente strumentale e di servizio della particella all'interno del compendio, senza attribuire valore produttivo agricolo o autonomia funzionale ai fini della stima economica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 5

Bene N° 14 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 171, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 171, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 171, Qualità Vigneto	Superficie	3370,00 mq
Stato conservativo:	Sulla particella n. 171 insiste una porzione di invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con una superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticellare, unitario e strutturalmente integrato nel contesto territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, l'invaso è dotato di un troppo pieno DN 800 e di una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, che consentono rispettivamente lo smaltimento delle portate eccedenti e la regolazione del livello idrico o lo svuotamento del bacino. Stato conservativo L'invaso si presenta in buono stato conservativo complessivo. Le scarpate sono regolari, prive di cedimenti o erosioni significative, e il selciato perimetrale risulta integro. Il rilevato principale mantiene stabilità geometrica, senza deformazioni longitudinali o cedimenti localizzati. Le opere idrauliche funzionano correttamente e garantiscono la sicurezza del bacino. La combinazione di materiali, pendenza controllata delle scarpate, selciato e opere di regolazione contribuisce a conferire stabilità, sicurezza e durabilità nel tempo. L'assenza di anomalie rilevanti indica anche una manutenzione ordinaria regolare sufficiente a preservare l'efficienza dell'opera. Funzione ambientale e ricreativa L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando la fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'invaso modifica la destinazione agricola originaria del terreno, riducendo la superficie coltivabile, ma introduce una componente di valore extragricolo legata a usi		

	naturalistici, ricreativi e turistici. L'ambito territoriale circostante è caratterizzato da vegetazione boschiva, che contribuisce a definire un contesto paesaggistico coerente e di pregio, rafforzando la funzione ambientale e ricreativa dell'invaso e dell'intero compendio fondiario. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche tecniche, funzionali e ambientali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante.
Descrizione:	Fg.10 Part. 171. La particella n. 171, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità colturali: AA - Seminativo per una superficie di 1.586 mq, con reddito dominicale pari a € 4,51 e reddito agrario € 3,69; AB - Uliveto per 903 mq, con reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario € 3,26; Vigneto per 881 mq, con reddito dominicale € 12,97 e reddito agrario € 6,14. Nel compendio fondiario insiste un vaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 171, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 664, 649, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticolare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.s:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 15 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 649, Qualità Seminativo	Superficie	2485,00 mq
Stato conservativo:	1. Difformità catastale e stato dei luoghi Sulla particella n. 649, sita nel Comune di Catignano, la difformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi è riconducibile alla presenza di un vaso artificiale e di tracciati stradali interni. Una porzione significativa della particella è occupata dall'invaso, mentre la restante superficie è prevalentemente destinata alla viabilità interna, comprendente una strada lungo l'invaso e una strada a quota più elevata che collega le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste un fabbricato di nuova costruzione. Tali opere hanno determinato una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli. L'invaso costituisce un'opera unitaria che interessa anche porzioni delle particelle nn. 171, 664, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticolare e strutturalmente integrato nel contesto territoriale. La mancata corrispondenza tra qualità colturale censita e uso effettivo del suolo deve pertanto considerarsi fisiologica. L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale delle particelle risulta corretta. 2. Caratteristiche tecniche dell'invaso L'invaso artificiale è realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con una superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. Presenta sezione trapezoidale, scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale alta 1,20 m sopra il livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. L'invaso è dotato di un troppo pieno DN 800 e di una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, strumenti che consentono rispettivamente lo smaltimento delle portate eccedenti e la regolazione del		

	livello idrico o lo svuotamento del bacino. 3. Stato conservativo L'invaso si presenta in buono stato conservativo complessivo. Le scarpate risultano regolari, prive di cedimenti o erosioni significative, mentre il selciato perimetrale appare integro. Il rilevato principale mantiene la stabilità geometrica, senza deformazioni longitudinali o cedimenti localizzati. Le opere idrauliche funzionano correttamente, garantendo la sicurezza del bacino. La combinazione di materiali, pendenza controllata delle scarpate, selciato e opere di regolazione conferisce stabilità, sicurezza e durabilità nel tempo. L'assenza di anomalie rilevanti indica una manutenzione ordinaria regolare, sufficiente a preservare l'efficienza dell'opera. Anche la restante superficie della particella n. 649, non occupata dall'invaso, risulta alterata nella destinazione d'uso a causa dei tracciati stradali interni, che ne riducono l'utilizzabilità agricola. L'intera particella, quindi, ha perso la funzione originaria di seminativo, seppur conservando integrità fisica e stabilità. 4. Funzione ambientale e ricreativa L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'invaso riduce la superficie coltivabile della particella, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici. Il contesto territoriale circostante è caratterizzato da vegetazione boschiva, che contribuisce a definire un contesto paesaggistico coerente e di pregio, rafforzando la funzione ambientale e ricreativa dell'invaso e dell'intero compendio fondiario. 5. Conclusioni L'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche tecniche, funzionali e ambientali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. Le opere e le infrastrutture presenti hanno modificato stabilmente la destinazione agricola delle superfici, senza compromettere la sicurezza, la stabilità e l'identificazione catastale delle particelle interessate. L'intero complesso acquista così un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante, compatibile con le esigenze di gestione e fruizione del territorio.
Descrizione:	Fig.10 Part. 649. La particella n. 649, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità culturale: Seminativo per una superficie di 2.485 mq, con reddito dominicale pari a € 7,06 e reddito agrario € 5,78. Nel compendio fondiario insiste un vaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 mq. La particella 649 è particolarmente significativa poiché più della metà della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, mentre il restante terreno, a morfologia inclinata, è delimitato da due strade: una strada che costeggia il perimetro dell'invaso e garantisce l'accesso alle rive, e una seconda strada che conduce verso le particelle nn. 665 e 607, sulle quali insiste il fabbricato di nuova costruzione appartenente allo stesso compendio pignorato. L'invaso non ricade esclusivamente sulla particella 649, ma interessa anche porzioni delle particelle catastali nn. 171, 664, 666 e 204, configurandosi come elemento sovrapparticolare che caratterizza in modo unitario l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. Il restante terreno non ricadente nell'invaso, caratterizzato da una lieve inclinazione, garantisce il collegamento alle vie di accesso principali, alle particelle contigue e al fabbricato di nuova costruzione sulle particelle 665 e 607, integrando funzionalmente l'intero compendio. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali, e conferendo al complesso un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante. La particella 649, per più della metà della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre la restante parte svolge una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre unità del compendio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 16 - Compendio pignorato	
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 666, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 666, Qualità Oliveto	Superficie	4422,00 mq
Stato conservativo:	Difformità catastale e stato dei luoghi Sulla particella n. 666, sita nel Comune di Catignano, la difformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi è riconducibile alla presenza di un invaso artificiale e di tracciati stradali interni. Una porzione significativa della particella (circa il 20%) è occupata dall'invaso, mentre la restante superficie è prevalentemente destinata alla viabilità interna e a terreno incolto lungo il lato est del lago, con funzione di collegamento alle altre particelle interessate dall'invaso (nn. 171, 649, 204 e 664). Tali opere hanno determinato una modifica stabile del suolo, rendendo la particella complessivamente non più utilizzabile a fini agricoli. L'invaso costituisce un'opera unitaria che interessa più particelle catastali; la mancata corrispondenza tra qualità culturale censita e uso effettivo del suolo deve pertanto considerarsi fisiologica. L'eventuale aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente dall'avente causa e non ostacola l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto l'identificazione catastale delle particelle risulta corretta. Caratteristiche tecniche dell'invaso L'invaso artificiale, cui contribuisce anche la particella 666 per circa il 20% della sua superficie, è realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno. Presenta sezione trapezoidale, scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale alta 1,20 m sopra il livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Stato conservativo Sulla particella n. 666, la porzione occupata dall'invaso si presenta in buono stato conservativo. Le scarpate interne mantengono una pendenza regolare, prive di cedimenti o erosioni significative, e la corona perimetrale con selciato appare integra, compatta e stabile. La geometria del rilevato principale non presenta deformazioni o cedimenti localizzati, confermando la stabilità complessiva dell'opera. L'invaso, pur essendo una porzione ridotta della particella (circa 20%), è funzionalmente collegato alle porzioni corrispondenti delle particelle limitrofe, garantendo continuità strutturale e stabilità dello specchio d'acqua. La restante parte della particella, costituita da terreno incolto e dalla strada di terra battuta lungo il lato est del lago, risulta non pianeggiante e presenta una morfologia inclinata, con funzione prevalente di collegamento alle altre aree limitrofe. Questa configurazione riduce l'utilizzabilità agricola, ma non compromette la stabilità del terreno, che conserva integrità fisica e sicurezza. Nel complesso, l'intera particella 666 mantiene una buona stabilità e sicurezza, con l'invaso conservato correttamente e le superfici residue utilizzabili come collegamento e accesso, seppur non più idonee a un uso agricolo tradizionale. Funzione ambientale e ricreativa L'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, conferendo al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo. Lo specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, incrementando fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'invaso riduce la superficie coltivabile della particella, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici. Il contesto territoriale circostante è caratterizzato da vegetazione boschiva e terreno incolto, che contribuiscono a definire un contesto paesaggistico coerente e di pregio, rafforzando la funzione ambientale e ricreativa dell'invaso e dell'intero compendio fondiario. Conclusioni L'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche tecniche, funzionali e ambientali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. Le opere e le infrastrutture presenti hanno modificato stabilmente la destinazione agricola delle superfici, senza compromettere la sicurezza, la stabilità e l'identificazione catastale delle particelle interessate. L'intero complesso acquista così un pregio ambientale, ricreativo e turistico rilevante, compatibile con le esigenze di gestione e fruizione del territorio.		
Descrizione:	Fg.10 Part. 666. La particella n. 666, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con le seguenti qualità culturali: AA Seminativo arborato: superficie 2.899 m², reddito dominicale € 16,47, reddito agrario € 14,97 AB Oliveto: superficie 1.523 m², reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 5,51. Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 666 è particolarmente significativa poiché circa il 20% della sua superficie ricade direttamente nell'invaso, concorrendo insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 204 e 664 alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% della particella è costituito da una strada di terra battuta, che contorna il lato corto est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte. L'invaso si configura come elemento sovrapparticellare unitario, che caratterizza in modo coerente l'intero ambito territoriale. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha lunghezza alla base di circa 90 m e larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di un troppo pieno gestito da tubo DN 800 e di una valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, che consente la regolazione del livello idrico e lo svuotamento del bacino se necessario. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato perimetrale integro e opere idrauliche funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Funzionalmente, l'invaso è verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo a valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e avifauna, e determina un miglioramento del microclima locale. L'opera modifica in modo sostanziale la destinazione agricola originaria della particella, riducendo la superficie effettivamente coltivabile, ma introducendo una		

ASTE GIUDIZIARIE®	componente di valore extragricolo, con potenzialità ricreative, naturalistiche e turistiche significative. Il restante terreno non ricadente nell'invaso è costituito dalla strada di terra battuta, priva di opere primarie, che contorna il lato est del lago, e da terreno incolto con morfologia inclinata, posto verso le porzioni incolte, conferendo una funzione complementare di collegamento e accesso alle altre parti del compendio, pur mantenendo un valore inferiore rispetto alla porzione invasata. In conclusione, l'invaso costituisce un elemento strutturante e indivisibile del compendio fondiario, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare la sua considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. La particella 666, per circa il 20% della sua superficie, contribuisce direttamente alla formazione dello specchio d'acqua, mentre il restante 80% comprende la strada di accesso in terra battuta e terreno incolto, con funzione complementare di collegamento e accesso alle altre porzioni del compendio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 17 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 664, Qualità Seminativo arborato	Superficie	12462,00 mq
Stato conservativo:	La particella n. 664 risulta censita al Catasto Terreni con qualità culturale di seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 mq, con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36. Dal confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi emerge che la particella presenta caratteristiche difformi rispetto alla qualità culturale censita. In particolare, una porzione di circa 4.500 mq è interessata dallo specchio d'acqua dell'invaso artificiale, realizzato in maniera unitaria insieme alle particelle nn. 171, 649, 666 e 204. La presenza dell'invaso ha comportato una trasformazione stabile del suolo, determinando una modifica sostanziale dell'uso effettivo della superficie, che non è più riconducibile alla coltivazione agricola. La porzione di terreno non occupata dall'invaso costituisce un'area di estensione maggiore rispetto alla parte sommersa e ospita la strada in terra battuta, prosecuzione della viabilità della particella 649, che costeggia tutto il perimetro laterale del lago e garantisce l'accesso, la gestione e la manutenzione ordinaria dello specchio d'acqua. Nella parte a ovest del fondo, che non è più destinata ad uso agricolo, si osservano alcune strutture abusive. Tra queste sono presenti casotti fatiscenti, privi di autorizzazione, che dovranno essere rimossi, e un grande fabbricato in legno, utilizzato durante le attività di gara come area di sosta e ristoro. Quest'ultimo risulta in stato di degrado e può essere sanato solo mediante demolizione e ricostruzione, secondo quanto previsto dalle norme edilizie vigenti, al fine di garantire sicurezza e conformità urbanistica. Lo stato conservativo dell'invaso appare complessivamente buono. La realizzazione è eseguita con scarpate regolari a pendenza di circa 30°, una profondità massima di circa sei metri al centro, e una corona perimetrale di 1,20 m, protetta da selciato in pietrame, a tutela dell'integrità delle sponde e della stabilità delle opere. L'invaso è dotato di opere idrauliche funzionanti, tra cui un troppo pieno DN 800 e una valvola di fondo DN 100 con saracinesca, che consentono la regolazione del livello idrico e lo svuotamento controllato del bacino. La porzione di terreno non sommersa dal lago, costituita dalla strada di servizio, mantiene buone condizioni di percorribilità, mentre le opere abusive richiedono interventi correttivi come sopra indicato. Funzionalmente, l'invaso conferisce al contesto un pregio ambientale e paesaggistico significativo, favorendo la diversificazione ecosistemica, l'incremento della fauna acquatica e avifauna e migliorando il microclima locale. La presenza dell'acqua riduce la superficie effettivamente coltivabile, introducendo un valore extragricolo legato agli usi naturalistici, ricreativi e turistici. Il contesto circostante, caratterizzato dalla presenza di vegetazione boschiva, contribuisce a definire un ambiente armonioso e coerente dal punto di vista paesaggistico, rafforzando le funzioni ambientali e ricreative dell'invaso e dell'intero compendio fondiario. In conclusione, la particella n. 664 integra caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali che ne giustificano la considerazione come bene unitario, pur insistendo su più particelle catastali. La presenza dell'invaso e della strada di servizio ha determinato una trasformazione stabile della destinazione agricola del fondo, senza tuttavia compromettere la sicurezza, la stabilità o l'identificazione catastale della particella. Le strutture abusive presenti necessitano di interventi di rimozione o demolizione e ricostruzione, per assicurare la regolarità urbanistica e la sicurezza. Nel complesso, la particella n. 664 assume un ruolo significativo per la gestione, la fruizione e la valorizzazione ambientale e ricreativa dell'intero compendio fondiario.		
Descrizione:	Fg.10 Part. 664. Descrizione della particella n. 664 - Comune di Catignano (codice catastale C354) La particella n. 664 è censita al Catasto Terreni con la seguente qualità culturale: Seminativo arborato, per una superficie complessiva di 12.462 m², con reddito dominicale pari a € 70,80 e reddito agrario pari a € 64,36. Nel compendio fondiario la particella è interessata da un invasore artificiale di notevole entità, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 664 risulta significativa in quanto una porzione rilevante ricade direttamente		

ASTE GIUDIZIARIE®	nell'invaso, mentre la restante superficie è destinata a percorsi di accesso e aree di servizio, perdendo la funzione agricola originaria. 1. Parte invasata La porzione della particella ricadente nell'invaso costituisce un elemento sovraparticolare, in quanto l'opera interessa anche le particelle nn. 171, 649, 666 e 204, configurandosi come struttura unitaria all'interno del contesto fondiario. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta: Sezione trapezoidale, con scarpate interne regolari a pendenza di circa 30%; Profondità massima al centro circa 6 m; Corona perimetrale di 1,20 m al di sopra del livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame per prevenire fenomeni erosivi; Dimensioni del rilevato principale: lunghezza alla base circa 90 m, larghezza all'apice circa 30 m; Opere idrauliche: troppo pieno DN 800 e valvola di fondo DN 100 con saracinesca, per regolazione idrica e svuotamento del bacino. Lo stato conservativo dell'invaso è complessivamente buono, con scarpate regolari, selciato integro, rilevato stabile e opere idrauliche funzionanti. L'opera appare durevole e sicura, indicando una manutenzione ordinaria regolare. Funzionalmente, lo specchio d'acqua è destinato a uso ricreativo, turistico e pesca sportiva, contribuendo a incrementare la fauna acquatica e avifauna, migliorare il microclima locale e conferire pregio ambientale al contesto territoriale. L'invaso comporta una trasformazione stabile del suolo, modificando la destinazione agricola della particella e riducendo la superficie effettivamente coltivabile. 2. Parte non invasata La porzione residua della particella, non ricadente nell'invaso, mantiene una funzione di collegamento e accesso all'opera, costituita da un tracciato di terra battuta che prosegue la viabilità interna della particella 664 e costeggia per l'intero perimetro laterale dell'invaso. Tale strada, pur essendo priva di opere di urbanizzazione primaria, svolge una funzione essenziale di accesso e gestione dell'invaso e dell'intero compendio. Nella zona occidentale della particella, la porzione di terreno non più a destinazione agricola ospita: Casotti abusivi; Un grande fabbricato in legno, utilizzato storicamente durante le attività di gara come area di sosta per pasti e gestione economica della giornata; Impianto di approvvigionamento delle acque, collocato a valle, la cui visione e verifica del corretto funzionamento risultano difficoltose a causa della vegetazione e della presenza di materiali di riciclo che lo ricoprono parzialmente. La morfologia e l'assetto attuale della porzione non invasata, pur garantendo integrità fisica e stabilità, non consentono più l'uso agricolo e conferiscono una valenza funzionale di servizio, accesso e gestione dell'invaso. 3. Analisi generale La particella 664, attraverso la combinazione tra la porzione invasata e le aree di accesso, rappresenta un bene unitario e sovraparticolare, con caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali tali da giustificare il valore in ambito ricreativo e turistico, più che agricolo. La porzione invasata mantiene le caratteristiche strutturali dell'opera idraulica, con buono stato conservativo, stabilità e sicurezza. La porzione residua, costituita da strada di terra battuta e aree con casotti e fabbricato in legno, svolge funzione di servizio, collegamento e gestione dell'invaso. Non sono presenti piante di ulivo o colture agricole nelle aree residue. L'invaso, in quanto elemento sovraparticolare, integra le particelle 171, 649, 666 e 204, contribuendo a valorizzare l'intero compendio. In sintesi, la particella 664 è caratterizzata da una trasformazione stabile del suolo che ne ha modificato la destinazione agricola originaria, acquisendo invece una valenza ambientale, ricreativa e turistica, con infrastrutture di supporto per la gestione dell'invaso e dei servizi collegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 18 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 204, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	710,00 mq
Stato conservativo:	La particella n. 204 si presenta in stato conservativo complessivamente discreto, in relazione all'attuale assetto fisico e funzionale del fondo. Una porzione marginale della particella, stimabile in circa 40 mq, risulta interessata dalla sponda dell'invaso artificiale, configurandosi come superficie stabilmente sottratta all'uso agricolo. Tale porzione si presenta con andamento inclinato, priva di sistemazioni agronomiche, con copertura vegetale spontanea e condizioni di stabilità coerenti con la funzione di contenimento e margine dello specchio d'acqua, senza evidenti fenomeni di dissesto o erosione anomala. La restante superficie della particella è interessata dal proseguimento di una strada interna in terra battuta, priva di opere primarie di urbanizzazione (quali pavimentazione strutturata, sottofondi stabilizzati, sistemi di regimazione delle acque, sottoservizi o illuminazione), avente carattere prettamente rurale e funzionale, destinata esclusivamente all'accesso e al collegamento perimetrale dell'invaso, senza autonomia funzionale né caratteristiche di viabilità pubblica. La parte residua del fondo è costituita da area incolta, posta prevalentemente a confine con la particella 464, priva di coltivazioni in atto e di interventi di sistemazione agraria, con funzione di contorno e rispetto rispetto all'invaso e alla viabilità interna. Nel complesso, le superfici non presentano evidenti fenomeni di instabilità, frane o erosioni tali da compromettere la sicurezza o la fruibilità del fondo. Lo stato conservativo risulta coerente con l'attuale destinazione dei luoghi, pur non essendo più riconducibile a un utilizzo agricolo produttivo, e compatibile con la funzione		

	accessoria svolta dalla particella nell'ambito del compendio fondiario.
Descrizione:	Fig.10 Part. 204. La particella n. 204, sita nel Comune di Catignano (codice catastale C354), risulta censita al Catasto Terreni con la seguente qualità colturale: Seminativo irriguo: superficie 710 m², reddito dominicale € 4,40, reddito agrario € 6,05. Nel compendio fondiario insiste un invaso artificiale, realizzato mediante sbarramento e modellazione del terreno, con superficie complessiva stimata in circa 10.000 m². La particella 204 riveste un ruolo marginale ma funzionalmente significativo, in quanto una piccola porzione della stessa, stimabile in circa 40 m², ricade sulla sponda dell'invaso, concorrendo, insieme alle particelle catastali nn. 171, 649, 664 e 666, alla definizione dello specchio d'acqua. La restante superficie della particella 204 è interessata dal proseguimento della strada di terra battuta proveniente dalla particella 666, che contorna perimetralmente l'intero lago, garantendone l'accessibilità e il collegamento interno al compendio fondiario. La porzione residua del lotto, posta a confine con la particella 464, è costituita da area incolta, priva di sistemazioni agronomiche, con funzione meramente complementare e marginale rispetto all'invaso. Dal punto di vista morfologico, l'invaso presenta una sezione trapezoidale, con scarpate interne a pendenza di circa 30°, una profondità massima al centro di circa 6 m e una corona perimetrale sopraelevata di circa 1,20 m rispetto al livello dell'acqua, protetta da selciato in pietrame atto a prevenire fenomeni erosivi. Il rilevato principale ha una lunghezza alla base di circa 90 m e una larghezza all'apice di circa 30 m. Dal punto di vista impiantistico, il bacino è dotato di troppo pieno mediante tubo DN 800 e di valvola di fondo con tubo DN 100 munita di saracinesca, idonea alla regolazione del livello idrico e allo svuotamento del bacino. Sulla base delle caratteristiche costruttive e delle condizioni visive dell'opera, l'invaso si presenta in stato conservativo complessivamente buono, con scarpate regolari, opere di protezione integre e dispositivi idraulici funzionanti, risultando stabile e durevole nel tempo. Sotto il profilo funzionale, l'invaso risulta verosimilmente destinato a uso ricreativo, turistico e di pesca sportiva, contribuendo alla valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area. La presenza dello specchio d'acqua favorisce la diversificazione ecosistemica, con incremento della fauna acquatica e dell'avifauna, nonché un miglioramento del microclima locale. Pur determinando una riduzione della superficie agricola effettivamente utilizzabile, l'opera introduce una componente di valore extragricolo di rilievo. In conclusione, l'invaso si configura come elemento strutturante e unitario del compendio fondiario, caratterizzato da una funzione sovrapparticellare indivisibile. La particella 204, pur incidendo solo marginalmente sulla superficie dello specchio d'acqua mediante una porzione di sponda, svolge un ruolo complementare essenziale grazie alla presenza della strada perimetrale di accesso e delle aree incolte di contorno, funzionalmente integrate all'insieme del bacino.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Catignano (PE) - SS 602- Contrada Paludi n.36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 653, Qualità Pescheto - Fig. 10, Part. 653, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	935,00 mq
Stato conservativo:	A seguito di sopralluogo diretto, è stato accertato che sulla particella Fig. 10, Particella 653, non risultano presenti coltivazioni agricole né segni di conduzione agronomica riconducibili alle qualità catastali attribuite (pescheto e seminativo). L'area si presenta libera da costruzioni, senza impianti colturali, recinzioni o opere di regimazione, ed è attualmente utilizzata come tracciato carrabile ricavato direttamente dal terreno naturale, costituente proseguimento della viabilità interna che, dalla particella 649 e 666, collega le aree comuni interne alle particelle 471, 472 e 668, consentendo l'accesso alla Strada Statale n. 602. Un secondo tracciato, posto a quota più alta rispetto al primo, conduce alle particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione ricostruito con i contributi del sisma del 6 aprile 2009, Abruzzo, D.L. n. 39/2009 e successive modificazioni. Sotto il profilo dello stato conservativo, il terreno della particella 653 si presenta in buone condizioni, ordinatamente mantenuto e libero da rifiuti o accumuli, caratterizzato da copertura vegetale spontanea discontinua e morfologia inclinata, compatibile con l'assetto naturale del terreno. I tracciati presenti non sono dotati di sistemazioni tecniche proprie delle infrastrutture viarie, quali drenaggi, arginature o manto stabilizzato, e seguono sostanzialmente il naturale andamento del terreno. La superficie complessiva, pari a circa 935 m², risulta funzionalmente inserita come tratto di accesso e di servizio all'interno del compendio pignorato destinato ad attività di pesca sportiva e ricreative connesse. La parte inclinata potrebbe essere oggetto di frazionamento per separare i due tracciati, data la diversa destinazione funzionale di ciascuno, analogamente a quanto previsto per la particella 649. Non sono stati rilevati fenomeni di dissesto idrogeologico evidenti; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta idoneo né a un utilizzo agricolo né a un utilizzo edificatorio, rendendo necessari eventuali interventi preliminari di regolarizzazione del piano di campagna per migliorarne la fruibilità.		

	come percorso carrabile. La particella riveste un ruolo strategico e funzionale di servitù comune, poiché, unitamente alle particelle 471, 472, 649, 666 e 668, costituisce parte integrante della rete di collegamento interna al compendio, assicurando accesso e mobilità tra le diverse aree e verso la viabilità pubblica, consentendo la gestione e manutenzione delle zone adibite a pesca sportiva e attività ricreative. La sua funzione attuale è pertanto strettamente accessoria e di servizio, senza autonomia rilevanza agricola o edificatoria.
Descrizione:	Fg.10 Part. 653. La particella n. 653, situata nel Comune di Catignano, censita al Catasto Terreni con Foglio 10, Particella 653, codice catastale C354, presenta una superficie complessiva suddivisa in due qualità: 100 m² di pescheto (AA) e 835 m² di seminativo (AB). Secondo la classificazione catastale, i redditi associati sono i seguenti: per il pescheto dominicale € 1,47 e agrario € 0,70; per il seminativo dominicale € 5,17 e agrario € 7,12. Si precisa che tali valori hanno finalità esclusivamente fiscali e non necessariamente corrispondono allo stato reale dei luoghi, verificato mediante sopralluogo diretto e consultazione degli atti di proprietà. Allo stato di fatto, la particella non presenta coltivazioni significative o conduzione agronomica coerente con le categorie catastali indicate. L'elemento prevalente della particella è un tracciato di terra battuta che costeggia il lago, proseguendo il percorso carrabile originato dalla particella 649, attraversando la particella 666 e connettendosi alle strade presenti sulle particelle 668, 471 e 472. Analogamente a quanto osservato nella particella 649, all'interno della 653 sono presenti due tracciati posti a quote differenti, separate dal naturale declivio formato dalla configurazione delle strade. Il primo tracciato, a quota inferiore, segue la circonferenza del lago e consente l'accesso e la manutenzione delle sponde. Il secondo tracciato, posto a quota più alta, conduce verso le particelle 665 e 607, dove è presente un fabbricato di nuova costruzione, realizzato nell'ambito degli interventi post-sisma 2009 Abruzzo, regolati dalla Legge n. 77/2009 e dal Decreto Legislativo n. 39/2010, con l'erogazione dei relativi contributi per la ricostruzione privata. Entrambi i tracciati, pur consentendo il passaggio dei mezzi, sono ricavati direttamente dal terreno naturale e non presentano opere di urbanizzazione primarie: non vi sono strutture portanti, piani di fondazione, drenaggi, arginature, manto stabilizzato o segnaletica. Segue sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, con funzione esclusivamente di collegamento interno e accesso alle aree del compendio. Per dimensioni, morfologia e funzione, la particella 653 assume un ruolo accessorio e strumentale rispetto al compendio fondiario pignorato adibito a pesca sportiva e ricreazione, e non presenta rilevanza produttiva autonoma o edificatoria. Il suo valore economico è correlato alla funzione di accesso, alla posizione all'interno del contesto del lago e alla continuità con la rete viaria interna del compendio. La particella confina con le particelle 649, 666, 668, 471 e 472, costituendo parte integrante del sistema viario interno al lotto, garantendo la mobilità e la manutenzione dell'invaso e delle aree circostanti. La sua posizione sottolinea il ruolo strumentale e di servizio, senza attribuire un significativo valore agricolo autonomo ai fini della stima economica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/09/2008

Reg. gen. 15789 - Reg. part. 3358

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 8,985 %

Rogante: BULFIERI GIOVANNI

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 139198

N° raccolta: 34097

Note: Il Sig. **** OMISSIS **** Nato a Pescara il [REDACTED] C.F. [REDACTED] RISULTA :
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA Ipoteca Volontaria n. 3358 del 26.09.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** per la piena proprietà e **** Omissis **** nato a Pescara il 2 [REDACTED] - debitore non datore di ipoteca.
Durata anni 30. Tale formalità grava su NCEU Fg. 10 particella 607 e NCT Fg. 10 particelle 665 - 630.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/09/2008

Reg. gen. 15789 - Reg. part. 3358

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 8,985 %

Rogante: BULFIERI GIOVANNI

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 139198

N° raccolta: 34097

Note: Il Sig. **** OMISSIS **** Nato a Pescara il [REDACTED] C.F. [REDACTED] RISULTA :
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA Ipoteca Volontaria n. 3358 del 26.09.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** per la piena proprietà e **** Omissis **** nato a Pescara il 25.11.1967 - debitore non datore di ipoteca. Durata anni 30. Tale formalità grava su NCEU Fg. 10 particella 607 e NCT Fg. 10 particelle 665 - 630.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/09/2008

Reg. gen. 15789 - Reg. part. 3358

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 8,985 %

Rogante: BULFIERI GIOVANNI

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 139198

N° raccolta: 34097

Note: Il Sig. **** OMISSIS **** Nato a Pescara [REDACTED] C.F. [REDACTED] :
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA Ipoteca Volontaria n. 3358 del 26.09.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** per la piena proprietà e **** Omissis **** nato a Pescara il 25.11.1967 - debitore non datore di ipoteca. Durata anni 30. Tale formalità grava su NCEU Fg. 10 particella 607 e NCT Fg. 10 particelle 665 - 630.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

• **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

• **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

• **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore

precedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore precedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 14 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore precedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 15 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 16 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.Ile n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

BENE N° 17 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT



BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

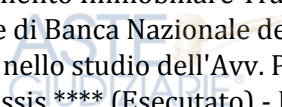
Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649



BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A CATIGNANO (PE) - SS 602- CONTRADA PALUDI N.36

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2014

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pescara il 04/04/2014 Reg. gen. 3661 - Reg. part. 2662 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore procedente) con sede in Roma e domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Pietro Davide Sarti sito in Roma Via Giovanni Paisiello n. 15 e contro **** Omissis **** (Esecutato) - Notifica Tribunale di Pescara in data 25.02.2014. Relativa alle particelle Comune di Catignano (PE) NCEU FG 10 n.607 NCT Fg. 10 Part.lle n. 665 - 630 - 664 - 652 - 171 - 653 - 204 - 463 - 464 - 471 - 472 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 672 - 649

