

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

GE DOTT.SSA M. ATTOLLINO

Relazione peritale dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare n. 389/2021 del R.G.E.

promossa da

----- SPA

Codice fiscale: -----

Nato a ----- il -----

Nato a ----- il -----

contro

Codice fiscale: -----

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Digregorio Francesco






SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Lotto 1..... 6

 Descrizione..... 6

 Completezza documentazione ex art. 567 6

 Titolarità 6

 Confini..... 7

 Consistenza 7

 Cronistoria Dati Catastali 10

 Dati Catastali 12

 Precisazioni 15

 Patti 16

 Stato conservativo 16

 Parti Comuni 16

 Servitù, censo, livello, usi civici 16

 Caratteristiche costruttive prevalenti 16

 Stato di occupazione 21

 Provenienze Ventennali 22

 Formalità pregiudizievoli..... 24

 Normativa urbanistica 25

 Regolarità edilizia..... 25

 Vincoli 27

Lotto 2..... 27

 Descrizione..... 28

 Completezza documentazione ex art. 567 28

 Titolarità 28

 Confini..... 28

 Consistenza 28

 Cronistoria Dati Catastali 29

 Dati Catastali 30

 Precisazioni 30

 Patti 31

 Stato conservativo 31

 Parti Comuni 31

 Servitù, censo, livello, usi civici 31

 Caratteristiche agronomiche 31



Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli	33
Lotto 3.....	34
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini.....	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	35
Precisazioni	36
Patti	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli	38
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Riserve e particolarità da segnalare	43
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 389/2021 del R.G.E.....	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.230.000,00.....	47



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.400,00 47

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.650,00 48

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 49

Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta 49

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) - contrada..... 49

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) - contrada..... 50



INCARICO

In data 01.02.2022, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@pec.epap.it, Tel. 080 3022680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.02.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta (Coord. Geografiche: 40°54'47"N 16°46'48"E). Vi si arriva per la Comunale Piciaccia.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Contrada Grippoli (Coord. Geografiche: 40°52'03"N 16°47'14"E). Vi si arriva percorrendo la Strada Comunale degli Zingari
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Grippoli (Coord. Geografiche: 40°52'03"N 16°47'14"E). Vi si arriva percorrendo la Strada Comunale degli Zingari

Al fine di dare compiuta risposta ai quesiti posti sono stati effettuati accessi e ispezioni dei beni pignorati in accordo e anche congiuntamente al nominato custode Avv. D. Pinto (All.to 1, verbali). Il periodo pandemico ha comportato notevoli disagi (per contagi ricorrenti nella famiglia dell'Esecutata, cambio di Procuratore legale di parte); poi difficoltà nei rapporti con l'Amm.ne com.le di Cassano delle Murge.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso rurale destinato ad abitazione e annessi rurali con funzione di depositi; in parte assoggettati a diversa destinazione. Completano il compendio edificato una vasta area destinata a ricoveri per cani. Al contorno e nei pressi del centro aziendale e anche oltre vi sono fondi rustici, con diversa destinazione colturale (seminativi e arboreti). Tutto il compendio è in zona agricola, 'Zona E1' del vigente PRG, con diversi vincoli ambientali. Vi si arriva partendo dal centro urbano di Cassano delle Murge percorrendo la SP 236 in direzione Sannicandro per circa 3,5 km, quindi a destra per la Comunale Piciaccia per circa 500 metri (All.to 2, ortofoto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Con una eccezione, la storia del ventennio della particella 104 del fg 8. A tal proposito il ctu ha eseguito una ispezione ipotecaria (All.to 16, elenco formalità per ispezione ipotecaria a nome dell'Esecutata) recuperando poi la nota di trascrizione (non anche l'atto in quanto non ottenibile in formato elettronico, All.to 17, nota di trascrizione dell'atto di acquisto della citata particella 104 del fg 8).

I fabbricati rurali sono stati accatastati nel 2000, nel 2005, nel 2006 e d'ufficio nel 2011; agli atti di causa sono state prodotte le visure storiche delle relative particelle allibrate al CF, ma non anche le visure storiche delle particelle del CT da cui derivano. Vi ha provveduto il ctu.

Pertanto si allegano le planimetrie agli atti del CF, richieste dal ctu: All.to 3, planimetria dell'abitazione; All.to 4, planimetria degli uffici; All.to 5, planimetria di alloggio; All.to 6, planimetria di autorimessa; All.to 7, planimetria di depositi part.Illa 218; All.to 8, planimetria di depositi part.Illa 219; All.to 9, particella 232 fittizia generata d'ufficio, sub privo di planimetria (canile); All.to 10, particella 393 fittizia generata d'ufficio, sub privo di planimetria (canile).

Il ctu ha richiesto anche le visure storiche al CT delle particelle allibrate al CF, non allegate agli atti di causa: All.to 11, part.Illa 203 CT storica; All.to 12, part.Illa 218 CT storica; All.to 13, part.Illa 219 CT storica; All.to 14, part.Illa 232 CF storica; All.to 15, part.Illa 393 CF storica. Ovviamente, le particelle fittizie create d'ufficio non hanno storia catastale al catasto terreni.

TITOLARITÀ

Il complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, si appartiene all'Esecutata, proprietaria per l'intero.



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: -----, proprietà piena per l'intero.

CONFINI

Con riferimento a quanto riportato nell'All.to 2, ortofoto. Il centro aziendale, con tutti i terreni annessi, confina a Nord con -----, -----, ----- e Altri, a Est con -----, a Sud con -----, -----, a Ovest con ----- e con SP 236.

La 'parte A' del Lotto 1 confina a Nord con ----- e Altri, a Est con ----- e -----, a Sud con -----.

La 'parte B' del Lotto 1; la quota a Nord confina a Ovest con la comunale Malatesta di accesso, a Nord con -----, a Sud con -----, salvo Altri; la quota a Sud confina a Sud con la comunale Malatesta di accesso, a Ovest con -----, a Nord con -----, a Est con -----.

La 'parte C' del Lotto 1 confina a Sud con la comunale Malatesta di accesso, a Ovest con -----, salvo Altri, a Nord con -----, a Est con eredi -----, -----.

CONSISTENZA

Per economia di trattazione, di seguito un sinottico in cui si riportano i dati metrici delle singole unità funzionali edilizie, la superficie commerciale e i valori unitario, totale dell'unità e complessivo del compendio (con rimando al paragrafo pertinente per le considerazioni estimative).

TAB. A – Sinottico per dimensioni e valori dell’abitazione e dei vani strumentali del centro aziendale – Lotto 1

destinazione funzionale	dimensioni (m) (1)	superficie (mq)	coeff (2)	superficie commerciale mq (3)	Valore unitario €/mq (4)	VALORE €
Abitazione-casa colonica						
Abitazione, come da progetto e accatastamento (5)	Con opportuni coefficienti, si comprendono la veranda, il terrazzo a livello; dimensioni e calcolo non riportati (eseguiti a parte)	165	1,05	173	1.050,00	181.650,00
Ufficio, come da progetto e accatastamento (6)	dimensioni e calcolo non riportati (eseguiti a parte)	88	1,05	92,4	1.050,00	97.020,00
Abitazione di piano terra, come condonata e accatastata (7)	dimensioni e calcolo non riportati (eseguiti a parte)	83	1	83	950,00	78.850,00
Deposito/autorimessa di piano terra, come da progetto (8)	dimensioni e calcolo non riportati (eseguiti a parte)	115	0,9	103,5	350,00	36.225,00
Cisterna seminterrata	È considerata al lordo delle pareti in clst	45	1	45	250,00	11.250,00
Pozzo profondo (9)	Profondità raggiunta circa 500 m, privo di aut				a corpo	10.000,00



Sistemazioni al contorno (10)	Cancelli, pavimenti, recinzioni				a corpo	5.000,00
Valore dell'abitazione e pertinenze, in cifra tonda						419.995,00
Annessi rustici strumentali, di esercizio, connessi all'attività di custodia cani						
Deposito, con cambio abusivo ad alloggio (11)	Particella 218	91	1	91	650,00	59.150,00
Deposito (12)	particella 219	122	1	122	150,00	18.300,00
Ambulatorio veterinario (13)	Progettato col primo nucleo canile	16,0	1	16,0	300,00	4.800,00
Ambulatorio veterinario (13)	Progettato col secondo nucleo canile	28,0	1	28,0	300,00	8.400,00
Canile (14)	Primo e secondo nucleo	10.000	0,8	8.000	120,00	960.000,00
Concimaia, pozzi neri, ed ogni altra opera al contorno, sistemazione di piazzali, recinzioni, cancelli, ecc					A corpo	15.000,00
Valore degli annessi rustici						1.065.650,00
VALORE COMPLESSIVO CENTRO AZIENDALE						1.485.645,00

- (1) Le misure sono state generalmente desunte dalle planimetrie catastali o dagli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi; a campione sono stati effettuati rilievi metrici sui luoghi riscontrandone la sostanziale conformità. Per economia di spazio si omette il riporto delle misurazioni e dei calcoli (eseguiti a parte dal ctu).
- (2) Non si applicano i criteri definiti nell'All.to C al DPR138/1998; il coefficiente tiene conto delle caratteristiche costruttive, dello stato manutentorio, della destinazione, della distribuzione interna, ecc.; in sostanza risponde a esigenze estimative, di comparazione rispetto ad ambienti/immobili ordinari; le superfici riportate sono non il netto calpestabile, ma al lordo della muratura.
- (3) Si assume la superficie commerciale pari a quella lorda (quindi non netta calpestabile e non quella catastale) a cui si applica il coefficiente determinato con i criteri di cui al punto (2).
- (4) I criteri estimativi di attribuzione del valore sono riportati nel paragrafo 'stima'.
- (5) Si comprendono le pertinenze: la bella veranda (patio in planimetria), la terrazza ora coperta, da considerare legittima se scoperta.
- (6) Si considera la superficie come deriva dal titolo edilizio e dal conseguente accatastamento e non come risulta/adibita allo stato attuale.
- (7) L'attuale conformazione dell'alloggio di piano terra non è legittima; legittima è la dimensione e struttura oggetto di condono. Poiché deve essere previsto il ripristino della legittimità urbanistica, di tale consistenza si esegue la valutazione.
- (8) Ovviamente l'autorimessa assume maggiore dimensione dell'attuale dovendosi considerare anche parte dell'attuale alloggio nella sua consistenza.
- (9) È privo di autorizzazione all'emungimento. Il valore tiene conto della sola struttura: perforo a circa 500 m, camicia e pompa sommersa. È verosimile che sia necessario un intervento di manutenzione straordinaria.
- (10) Vi sono opere di pavimentazione, di sistemazione di piazzali, cancelli, ecc..
- (11) Il deposito e lo spogliatoio sono stati trasformati in vero e proprio alloggio. Il cambio di destinazione non è stato legittimato urbanisticamente, pertanto il valore attribuito tiene conto di un ambiente ristrutturato, ben sistemato, ma sempre deposito urbanisticamente legittimo.
- (12) Più che un valore in sé, la struttura legittima una cubatura.
- (13) I due ambulatori, edificati in tempi diversi, allo stato sono in totale abbandono (il medico veterinario della struttura non si reca in azienda, ma è il cane portato nel proprio ambulatorio)
- (14) Data la struttura e le condizioni, l'epoca di realizzazione, non viene fatta distinzione tra il nucleo più antico e quello più recente (la distinzione è quasi solo topografica, in realtà tutto il canile è stato realizzato in un continuo divenire, cui è seguita la legittimazione urbanistica.



Per quanto concerne i terreni aziendali, di non elevata consistenza, peraltro frazionati in più corpi, viene eseguita una stima coacervata e media; nella sostanza, come si dirà nella più puntuale descrizione, non v'è molta differenza fra i diversi corpi e le destinazioni colturali. Per tale ragione il sinottico a seguire riporta un unico valore per l'insieme di essi.

Tab. B – Sinottico per dimensioni e valori dei fondi rustici – Lotto 1

destinazione funzionale	dimensioni (ha)	superficie SAU (ha)	coeff	Valore unitario €/mq	VALORE €
Per la massima parte uliveto, altre frutta varie di minor consistenza, seminativi marginali mandorleto, pascolo	8.59.10	8,0	1	9.000,00	72.000,00
TOTALE COMPLESSIVO DEI FONDI RUSTICI					72.000,00

Per quanto dedotto, anche in termini di valore, di seguito la sintesi dei valori dell'intero lotto.

Tab. C – valore dell'intero compendio pignorato LOTTO 1

destinazione funzionale	VALORE €
Complesso abitativo	419.995,00
Canile e annessi	1.065.650,00
Fondi rustici	72.000,00
TOTALE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1	1.557.645,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura; ovvero, i beni sarebbero divisibili in natura. Se ne esclude la divisione per ragioni economico-funzionali costituendo essi un'unica entità economica; l'eventuale alienazione per parti comporta uno svilimento dell'intero venendo meno la complementarietà della destinazione d'uso, la funzionalità; in sostanza si andrebbe incontro ad una riduzione di valore complessivo dei beni pignorati ove venissero alienati per parti. Si evidenzia, ulteriormente, che la consistenza dei diversi corpi è minima, è tale da non suscitare l'interesse di operatori agricoli (spesso il valore del trasferimento in termini di oneri professionali e tributi, supera il valore del bene; ove si prevedesse l'alienazione per lotti separati, potrebbero rimanere invenduti).

Partendo dall'esame delle destinazioni sopra riportate, si esplicita il concetto: dall'esame del compendio pignorato si evincerebbe commistione di beni con funzioni economiche diverse; in realtà essi nel progetto originario e in divenire, per il Possessore concorrevano tutti ad una attività agricolo-zootecnica multifunzionale comprendendo anche quella di ricovero/rifugio per cani randagi (in regime convenzionato con le amministrazioni comunali, obbligate per legge alla tutela canina e alla igiene e sanità pubblica). La logica sottesa al mantenimento del coacervo è data dal fatto che i beni pignorati vanno considerati, come già detto, parte di un'unica entità economica, civilisticamente riferibile alla 'minima unità colturale', anche se nel caso di specie i terreni devono essere considerati insufficienti rispetto all'ipotetico fabbisogno per la produzione di alimenti zootecnici di mandria e gregge allevabili nei fabbricati di esercizio.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La maggior parte dei beni assoggettati a pignoramento sono nel pieno possesso della Esecutata in forza di titoli di compravendita; si ribadisce che per uno solo di essi (fg 8, part. 104) la certificazione ipotecaria agli atti non copre la continuità della titolarità nel ventennio. Per tutti nella tabella a seguire sono riportati i fatti salienti nelle vicende del possesso, e anche, per quanto rilevante, quelle catastali. Per ogni di più e meglio, si fa rimando alla documentazione catastale agli atti di causa, completa, e alla certificazione ipotecaria, incompleta per un solo immobile. Per quest'ultimo il ctu allega la nota di trascrizione (non anche l'atto).

Esecutato e possessore dei beni pignorati: -----.

Beni immobili pignorati tutti in agro di Cassano delle Murge (BA)

Pignoramento del **13.09.2021** – ventennio entro il **13.09.2001**

I fatti catastali salienti occorsi nel ventennio sono riportati nella tabella seguente.

TABELLA POSSESSO – titolarità e passaggi nel possesso, cronistoria catastale notevole

Possesso dal	Copre il ventennio SI/NO	Titolare esecutato SI/NO	Proviene da	che lo possedeva dal	Foglio	particelle	sub	Vicende catastali notevoli	osservazioni
IMMOBILI ISCRITTI AL CATASTO FABBRICATI									
16.11.2000	SI	SI			8	203	2-3-5-6	Impianto del 16.11.200	La particella urbana 203 deriva dalla 152 terreni, che si appartiene a ----- dal 06.06.1994
14.06.2006	NO	SI			8	218	1	Impianto 14.06.2006	La particella urbana 218 deriva dalla 153 terreni, che si appartiene a ----- dal 15.12.1993
14.06.2006	NO	SI			8	219	1	Impianto 14.06.2006	La particella urbana 219 deriva dalla 153 terreni, che si appartiene a ----- dal 15.12.1993
PARTICELLE FITTIZIE ALL'URBANO									
23.11.2011		SI			8	232	1	Costituzione del 23.11.2011	Particelle fittizie costituite d'ufficio con attribuzione di rendita presunta
		SI			14	393	1		
CATASTO TERRENI									
11.02.2003	NO	SI	-----	16.06.1972	8	151		Sem arb all'impianto, uliveto dal 13.12.2007 Servitù di elettrodotto a Gallo Cesaria atto trascritto 24.11.1979 n 30852/26581	----- acquista da ----- con atto del 11.02.2003, trascritto a Bari il 17.02.2003 nn. 7274/5245; ----- lo acquisisce con divisione del 16.06.1972 rg.to a Gioia reg.to Gioia del Colle 03.07.1972 n. 1391 trascritto Trani 08.07.1972 n. 28776/24886
18.12.1996	SI	SI	-----	27.03.1987	8	144		Vigneto all'impianto,	Vi è servitù di elettrodotto



							vigneto e uliveto dal 13.12.2007	
11.02.2003	NO	SI	-----	16.06.1972	8	197	Sem arb all'impianto, uliveto dal 13.12.2007	----- acquista da ----- con atto del 11.02.2003, trascritto a Bari il 17.02.2003 nn. 7276/5247; ----- ----- lo acquisisce con divisione del 16.06.1972 rg.to a Gioia reg.to Gioia del Colle 03.07.1972 n. 1391 trascritto Trani 08.07.1972 n. 28777/24887
11.02.2003	NO	SI	-----	16.06.1972	8	198	Sem arb all'impianto, uliveto e sem arb dal 13.12.2007	----- acquista da ----- con atto del 11.02.2003, trascritto a Bari il 17.02.2003 nn. 7275/5246; ----- ----- lo acquisisce con divisione del 16.06.1972 rg.to a Gioia reg.to Gioia del Colle 03.07.1972 n. 1391 trascritto Trani 08.07.1972 n. 28778/24888
10.06.1999	SI	SI	-----	06.05.1998	8	233	Sem e uliveto – era uliveto e pascolo arb – era uliveto 06.05.1998	Deriva dalla part.Ila 237 del fg 14, per trasporto su f. 8 – annotazione: part.Ila interessata da imm.le non ancora regolarizzato
16.12.1999	SI	SI	-----	30.09.1992	8	234	uliveto	Il 18.09.2013 passa dal fg 14 al fg 8 con pari numero
10.06.1999	SI	SI	-----	24.09.1985	8	235	Uliveto	Deriva dalla part.Ila 16 del fg 14
15.12.1993	SI	SI	-----		8	217	uliveto – era uliveto e mandorl. – era mandorleto	Deriva dalla soppressione part.Ila 153 del fg 8 – annotazione: part.Ila interessata da imm.le non ancora regolarizzato
14.12.2000	SI	SI	-----		8	104	uliveto	Manca la continuità ventennale
21.03.2000	SI	SI	-----		14	294	uliveto	Deriva dalla part.Ila 175 del fg 14
21.03.2000	SI	SI	-----		14	295	Vigneto e uliveto	Deriva dalla part.Ila 176 del fg 14
21.03.2000	SI	SI	-----		14	296	Uliveto e pascolo – era uliveto	Deriva dalla part.Ila 174 del fg 14
18.03.2004	NO	SI	-----	30.07.1996	9	2 35 51	Uliveto – era sem arb Uliveto – era mandorleto Uliv – era ul e vig – era sem arb	Atto Macaione del 18.03.2004, rep 16109, trascr Bari il 22.03.2004 nn. 14360/10020



18.03.2004	NO	SI	-----	30.07.1996	9	208 209		Sem – era uliv – era sem Pascolo – era uliv – era sem arb	Stesso atto precedente. Le part.Ile 208 e 209 derivano per fraz del 07.07.2016 dalla 107
15.07.1998	SI	SI	-----	15.03.1989	9	40 41 92 93		Uliv – era uliv e pasc - era pasc Uliv – era pascolo Uliv – era uliv e mand – era mand Uliv – era mandorleto	Trattasi di fondo unico, costituito dalle 4 part.Ile catastali - Stesso atto di acquisto

Si precisa che le particelle catastali, pignorate, riportate al Catasto Fabbricati CF al fg 8, part.Ila 232, cat. D/8, al fg 14, part.Ila 393, cat D/8, **sono particelle fittizie, costituite d'ufficio, con attribuzione di rendita catastale**¹. Esse si sovrappongono a particelle catastali reali, regolarmente possedute dall'Esecutata, di sua proprietà.

DATI CATASTALI

Allo stato, al 07.08.2022, la situazione degli immobili iscritti in catasto del Comune di Cassano delle Murge, a nome di Sig.ra -----, nata il ----- a ----- (BA), CF: -----, è la seguente:

in catasto fabbricati:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Partice Ila	Sub	Classamento	CI	Consistenza	Rendita	
F	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA n. NC Piano T	8	203	2	Cat.A/10	U	4 vani	Euro: 785,01	
F	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA n. NC Piano T	8	203	3	Cat.A/7	02	7,5 vani	Euro: 464,81	
F	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA n. NC Piano S1	8	203	5	Cat.C/6	01	115 m²	Euro: 124,72	
F	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA n. NC Piano S1	8	203	6	Cat.A/7	02	3,5 vani	Euro: 216,91	
F	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA Piano T	8	218	1	Cat.C/2	03	80 m²	Euro: 190,06	
F	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA Piano T	8	219	1	Cat.C/2	02	130 m²	Euro: 261,84	
F	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA) CONTRADA MALATESTA	14	393	1	Cat.D/8			Euro: 7000,00	
F	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA) STRADA PROVINCIALE N 236 EX SS 271 DI CASSANO	8	232	1	Cat.D/8			Euro: 17752,00	

Si veda anche l'All.to 34, elenco dei sub della particella 203.

in catasto terreni

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Partice Ila	Sub	Classamento	CI	Consistenza	Rendita	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	104		ULIVETO	03	3833	R.D. Euro: 12,87 R.A. Euro: 11,88	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	144				10094		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	151		ULIVETO	03	3502	R.D. Euro: 11,76 R.A. Euro: 10,85	
T	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	152		ULIVETO	03	4333	R.D. Euro: 14,55 R.A. Euro: 13,43	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	197		ULIVETO	03	4612	R.D. Euro: 15,48	

¹ Ai sensi dell'Art. 19, comma 10 del DECRETO-LEGGE 31 maggio 2010, n. 78 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica. DL convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122 (in SO n.174, relativo alla G.U. 30/07/2010, n.176).



									R.A. Euro: 14,29	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	198				4338		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	2		ULIVETO	03	1584	R.D. Euro: 5,32 R.A. Euro: 4,91	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	35		ULIVETO	03	3990	R.D. Euro: 13,39 R.A. Euro: 12,36	
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	40		ULIVETO	03	747	R.D. Euro: 2,51 R.A. Euro: 2,31	
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	41		ULIVETO	05	669	R.D. Euro: 1,21 R.A. Euro: 1,73	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	51		ULIVETO	03	3245	R.D. Euro: 10,89 R.A. Euro: 10,06	
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	92		ULIVETO	03	2164	R.D. Euro: 7,26 R.A. Euro: 6,71	
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	93		ULIVETO	05	2084	R.D. Euro: 3,77 R.A. Euro: 5,38	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	14	294		ULIVETO	04	954	R.D. Euro: 2,46 R.A. Euro: 2,71	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	14	295				2039		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	14	296				1678		SI
T	Proprieta'	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	217		ULIVETO	03	15130	R.D. Euro: 50,79 R.A. Euro: 46,88	
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	233				7602		SI
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	234				6304		SI
T	Proprieta' per 1000/1000	CASSANO DELLE MURGE(BA)	8	235				6324		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	208		SEMINATIVO	03	409	R.D. Euro: 1,16 R.A. Euro: 0,74	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	9	209		PASCOLO	02	280	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,10	
Superficie catastale, in ettari									8.59.10	

con la relativa porzionatura AGEA

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	144		AA	VIGNETO	03		27	3	Euro:24,43 (*)	Euro:11,17
8	144		AB	ULIVETO	03		73	91	Euro:24,81 (*)	Euro:22,90

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	198		AA	SEMIN ARBOR	03		3	45	Euro:1,16 (*)	Euro:0,80
8	198		AB	ULIVETO	03		39	93	Euro:13,40 (*)	Euro:12,37

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	295		AA	VIGNETO	04		7	21	Euro:6,14 (*)	Euro:2,79
14	295		AB	ULIVETO	04		13	18	Euro:3,40 (*)	Euro:3,74

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	296		AA	ULIVETO	04		3	2	Euro:0,78 (*)	Euro:0,86
14	296		AB	PASCOLO ARB	02		13	76	Euro:0,92 (*)	Euro:0,43

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	233		AA	SEMINATIVO	04		4	50	Euro:0,70 (*)	Euro:0,70
8	233		AB	ULIVETO	03		71	52	Euro:24,01 (*)	Euro:22,16

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	234		AA	SEMINATIVO	04			5	Euro:0,01 (*)	Euro:0,01
8	234		AB	ULIVETO	03		62	99	Euro:21,15 (*)	Euro:19,52

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	235		AA	SEMINATIVO	04			25	Euro:0,04 (*)	Euro:0,04
8	235		AB	ULIVETO	04		62	99	Euro:16,27 (*)	Euro:17,89

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, sì con quanto presente nell'atto di pignoramento, con la precisazione che la particella 207 del fg 9, come riportata nella Nota di Trascrizione del 01.12.2021, nn. 58772/43791, non si appartiene all'Esecutata, ma al Demanio della Regione Puglia.



Si precisa.

IL CANILE. L'Agenzia del Territorio ha attribuito la sola rendita catastale alle costituite particelle fittizie e non ha redatto le planimetrie catastali.

Nel fascicolo edilizio vi è un documento (All.to 18, risposta, a domanda, da parte del Dirigente dell'UTC di Cassano delle Murge) contenente un parere del Dirigente dell'UTC del Comune di Cassano delle Murge secondo il quale tali manufatti non sono autonomamente assoggettati ad accatastamento. Tale è la risposta del Dirigente, interpellato per aver rilasciato agibilità senza aver chiesto in istruttoria l'accatastamento della struttura. Quanto sostenuto è vero in parte: la norma ² prevede che non sono soggetti ad inventariazione gli immobili (tettoie, porcili, ecc.) con altezza inferiore a 1,80 m e volumetria inferiore a 150 mc. Il manufatto di cui ci si occupa non rispetta il primo requisito, non rispetta neanche il secondo (si veda la descrizione della struttura nelle caratteristiche costruttive, avanti). In teoria, secondo norma, il canile va accatastato. Le considerazioni specifiche al momento suggeriscono di soprassedere sia perché comunque viene assolto l'onere tributario essendoci rendita presunta attribuita, sia per l'onerosità dell'operazione; non ultima la eventuale non utilità di una struttura molto particolare che potrebbe essere demolita dal potenziale aggiudicatario/acquirente. Rimane comunque operazione sempre possibile in qualsiasi momento venisse richiesta dal GE/Custode.

CASA COLONICA. La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato dei luoghi. Si fa rilevare, come meglio sarà detto avanti circa la legittimità urbanistica, che il terrazzo al momento del sopralluogo risulta coperto mentre vi è 'sanatoria edilizia' che lo legittima scoperto. Inoltre, il vano cucina si fonde con il vano contiguo posto a Nord, che da progetto è destinato ad ufficio (All.to 37, tavola di confronto). Ne deriva che deve essere ripristinata la legittimità realizzando la tramezzatura nell'attuale cucina onde ricavare un vano ufficio (come da progetto) ed eliminando la copertura del terrazzo a livello autorizzato scoperto, di cui al verbale di constatazione della esecuzione dei lavori di rimozione della copertura (evidentemente poi rifatta).

UFFICI. La struttura di progetto poi effettivamente realizzata, prevede un corpo di fabbrica addossato a Nord e in contiguità (da progetto anche in continuità), con la casa colonica. Al momento del sopralluogo la struttura destinata da progetto ad uffici risulta modificata nella consistenza (come detto avanti, un modesto vano amplia la cucina della casa), la distribuzione degli spazi interni è modificata avendo abbattuto la tramezzatura interna per ricavare un ambiente unico, peraltro destinato ad abitazione creando un collegamento funzionale con la casa colonica. I bagni, dell'uno e dell'altro, sono fusi. Non si provvede ad eseguire la variazione catastale poiché la fusione dei due sub comporta urbanisticamente la variazione onerosa della destinazione d'uso, peraltro non concedibile per incremento oltre i limiti di legge della superficie della casa colonica (massimo 90 mq). Pertanto va riportato lo stato dell'immobile alla condizione di progetto. Si segnala anche che la scala di accesso esterna agli uffici arriva su un balcone inesistente in progetto; trattasi di un abuso di modestissima entità, sanabile (All.to 37, tavola di confronto).

ALLOGGIO E DEPOSITO SEMINTERRATO. Sotto la sagoma dell'abitazione venne realizzato, in origine, una cisterna come riserva idrica e un deposito. La naturale e originaria pendenza del terreno, non modificata, comporta che il deposito risulti seminterrato a Nord e piano terra all'opposto Sud. In prosecuzione e in adiacenza, come da progetto, vi è un alloggio, per il quale vi è domanda di sanatoria non perfezionata. Al sopralluogo risulta che tale alloggio è esteso a ricomprendere una parte del deposito, in difformità al progetto e alla domanda di condono non perfezionata. Non si provvede a presentare la variazione catastale per adeguamento della planimetria catastale esistente, difforme rispetto all'esistente, ritenendo non rilasciabile la concessione in sanatoria, mentre può solo essere perfezionata quella esistente agli atti dell'Amm.ne com.le provvedendo al pagamento degli oneri, aggiornati, mai totalmente corrisposti. In

² DM Finanze del 02.01.1998, - Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale – specificatamente lettera e) del comma 3 dell'art. 3.



sostanza la consistenza dell'abitazione è già oltre i limiti di legge con quanto assentito con condono e quindi non può essere concesso ulteriore ampliamento (All.to 37, tavola di confronto).

DEPOSITO DERRATE E SPOGLIATOIO. A Est del complesso abitazione appena descritto, a ridosso di uno dei tanti gruppi di ricoveri per cani, poco oltre il locale sanitario destinato al veterinario, vi è un edificio a piano terra da progetto destinato a deposito di derrate alimentari (per i cani) e un locale spogliatoio per gli addetti alla gestione del canile, con bagno. Allo stato attuale, durante il sopralluogo, è stato rilevato che: 1. i locali deposito sono stati trasformati in alloggio, una vera e propria abitazione; 2. vi è una sua estensione, verso Ovest, essendo stato realizzato un altro vano con bagno in adiacenza e teoricamente comunicante (la porta è stata trovata murata). Quest'ultimo vano descritto costituisce abuso edilizio; non potendo essere condonato, se ne prevede la demolizione. (All.to 37, tavola di confronto). Quindi, tutta la struttura è stata convertita ad alloggi: quanto urbanisticamente legittimo, ovvero il deposito di derrate, lo spogliatoio e l'annesso bagno allo stato costituiscono un'abitazione; la struttura annessa, teoricamente comunicante, non legittima, allo stato costituisce un alloggio monolocale con bagno.

PRECISAZIONI

Si precisa e si ribadisce.

- Le particelle catastali del fg 8, n. 151 e 144 sono soggette a servitù di elettrodotto, con indennità già corrisposte, il titolo trascritto (titoli agli atti di causa).
- La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare agli atti, del 01.12.2021, trascritto a Bari ai nn. 58772/43791 espone pignorata la particella 207 del fg 9. Tale particella, frutto di frazionamento per OPP, a seguito di esproprio è stata acquisita al patrimonio del Demanio della Regione Puglia, [REDACTED] con atto amm.vo trascritto a Bari il 07.06.2017 ai nn. 23091/16315 (All.to 16, elenco formalità; n. 14 dell'elenco).
- Vi sono tre atti unilaterali d'obbligo a favore del Comune di Cassano delle Murge per asservimento edilizio; l'ultimo assorbe i precedenti, con autentica del Notaio Macaione del 27.07.2000, trascritto a Bari il 07.08.2000 ai nn. 28971/20014; sopra i seguenti fondi rustici, tutti dell'Esecutata, in catasto terreni del comune di Cassano delle Murge, al fg 8 le particelle 144-152-153; al fg 14 le particelle 16-237-234; agli atti di causa.
- Il complesso edilizio costituente il canile, di cui al fg 8, part.IIIa 232 e al fg 13, particella 393 (come avanti detto, particelle fittizie), è oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra la Comodante/Esecutata e una società di gestione, atto del 12.02.2019, reg.to a Bari il 21.02.2019 al n. 1557. Per i suoi caratteri giuridici, il titolo non risulta opponibile alla procedura (All.to 19, contratto di comodato d'uso).
- Tutti i terreni aziendali sono concessi in fitto quindicennale dalla Esecutata a Terzo con contratto del 01.02.2021, reg.to a Gioia del Colle il 16.02.2021 al n. 1059/3T. **Il contratto non è trascritto pertanto è opponibile alla procedura per un novennio, che scade il 01.02.2030** (All.to 20, contratto di fitto dei terreni aziendali).
- Vi sono nell'edificato manufatti e variazioni della consistenza e struttura edilizia non sanabili, come si dirà meglio nel paragrafo 'Normativa urbanistica'.



PATTI

Al punto precedente sono stati riportati i dati di un contratto di comodato d'uso gratuito del canile a società di gestione. Il contratto prevede l'uso della struttura e di beni mobili. Si ribadisce che esso non è titolo opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

Mediamente buono l'intero complesso, i locali di abitazione sono ben tenuti; i ricoveri per cani sono ben tenuti, alcuni mostrano i segni di abbandono per mancanza di popolazione canina. Per mancato uso versano in stato di abbandono i due locali sanitari (perché il veterinario non va in azienda, ma riceve a studio il cane/paziente).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si ribadisce l'esistenza di servitù di elettrodotto con regolare trascrizione degli atti sulle particelle 151 e 144 del fg 8.

La particella 104 del fg 8 è interclusa; catastalmente, ovvero graficamente, si rileva una servitù di passaggio che si diparte dalla Comunale Malatesta, percorre a cavallo il confine delle particelle 107 e 200 fino al confine Est della particella 104.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI – CARATTERI AGRONOMICI DEI TERRENI

Il centro aziendale è raggiungibile partendo dal centro abitato di Cassano delle Murge percorrendo la SP236 per Sannicandro di Bari per circa 3,5 km, quindi a destra sulla Comunale Piciaccia per circa 500 metri.

Durante i sopralluoghi sono stati visitati i locali del centro aziendale, con rilievo a campione delle dimensioni dei fabbricati riportati in planimetrie catastali e negli elaborati progettuali allegati, facenti parte dei titoli abilitativi edilizi; sono state riscontrate sostanziali conformità con lo stato dei luoghi, le difformità sono oggetto di precisazioni e dei conseguenti provvedimenti assunti o da assumere per riportare tutto nell'alveo della legalità.

Sono stati effettuati rilievi fotografici che vanno a costituire apposito allegato (FOTO).

Il centro aziendale consiste di un'area in parte recintata da muri a secco, con accesso dalla Comunale Piciaccia per tramite di due cancelli che immettono in un'area di pertinenza dell'abitazione, uffici e pertinenze varie; l'area pertinenziale si continua poi a Est con tutta l'area notevolmente estesa dei ricoveri per cani; diverse sono le pertinenze o annessi funzionali all'attività di gestione dei cani, quali depositi, locali sanitari, pozzi di raccolta liquami, concimaia, adeguate recinzioni.

L'abitazione. Si accede dall'area pertinenziale per tramite di una piccola rampa di scale che immette direttamente in una confortevole veranda chiusa (copertura inclinata in elementi portanti e decorativi in legno con sovrastante lamiera grecata coibentata, pavimento ricoperto con 'chianche' calcaree, infissi in lega leggera); a destra la porta di accesso per la cucina abitabile, grande, spaziosa avendo incluso un vano che da progetto è destinato all'attività di gestione del canile (pavimento in piastrelle ceramiche 30x30 a tinte calde; copertura con solaio piano inclinato ad altezza media di circa 3 m). Dalla cucina si accede ad un bagno di



servizio (con tutti pezzi sanitari in opera e funzionanti), quindi ad un terrazzo a livello che legittimamente è scoperto, in realtà è coperto da lamiera grecata coibentata sorretta da intelaiatura in ferro poggiante sulla muratura perimetrale, a circa 3 metri. Questa copertura è motivo di illegittimità edilizia poiché è stata presentata variante con verbale di accertamento per riporto in pristino della situazione legittima di progetto che prevede, appunto, l'area scoperta. Allo stato è scoperta solo una modesta parte a Sud costituente un balcone. Pavimento in marmette a scaglie piccole di marmo; infissi in lega leggera di alluminio. Quindi va recuperata la legittimità urbanistica mediante la rimozione della copertura; e per tale ragione non si fa luogo alla variazione catastale mediante presentazione della planimetria attuale.

Dalla detta cucina abitabile si accede, per tramite di una bella e piccola rampa di scale in pietra calcarea, ringhiera in ferro, ad un corridoio a L dal quale si accede: subito a sinistra al salone (ora camera da letto), di fronte e dopo una porta di separazione del corridoio, vi è il bagno, ampio perché reso unico con il bagno degli uffici adiacenti (completo di tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti); a sinistra il corridoio porta a tre ampie stanze da letto; quella di sinistra presenta un piccolo balcone che affaccia sul prospetto Sud. In tutta la casa il pavimento è costituito da piastrelle in gres ceramico di buona fattura, il bagno è piastrellato come d'uso; le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate. Le porte interne sono in legno di buona fattura; gli infissi esterni a taglio termico con vetrocamera. L'impianto elettrico sotto traccia a norma. L'impianto termico è costituito da caldaia a pellet posta nell'ampia cucina descritta, con riscaldamento di tutti gli ambienti mediante radiatori a parete. Impianto idrico, funzionante, attinge da riserva di acqua potabile; l'impianto fognante scarica in pozzo nero.

Uffici. Dal corridoio sopra descritto, a destra, vi sarebbe da progetto una porta che collegherebbe funzionalmente l'abitazione con gli uffici aziendali; allo stato tale porta è stata eliminata creando un ampio vano porta pari alla larghezza del corridoio; da tale vano porta ci si immette in un unico ambiente con a destra l'angolo cottura che è appena separato dal restante ambiente unico-salone con un arco. In sostanza la tramezzatura che avrebbe dovuto esserci per la distribuzione dello spazio interno come da progetto a realizzare l'ingresso con accesso da scalinata esterna, l'ufficio del veterinario e l'ufficio-archivio, allo stato non esiste. L'accesso indipendente a questa parte dell'edificio, ora abitazione, avviene mediante scala esterna scoperta posta sul lato Ovest dell'edificio; ora l'unica rampa di scale raggiunge a circa 3 metri di altezza un balcone che in progetto non esiste se non il pianerottolo di arrivo su cui si apre l'accesso agli uffici. La scala è costituita da soletta in clst, gradini rivestiti in marmo, un lato protetto da muretto e l'altro da ringhiera.

In sostanza, la porta in corridoio separa di fatto due unità abitative funzionali, la prima costituita da veranda chiusa, quindi cucina ampia con bagno e terrazzo a livello, cui si connette funzionalmente una stanza da letto accessibile dopo aver superato la scala interna; la seconda unità abitativa, accessibile mediante scala esterna, costituita dagli uffici divenuti ambiente unico, il corridoio dal quale si accede al bagno (unico) e alle tre stanze da letto descritte avanti. In tutti gli ambienti vi è pavimento in gres ceramico di buona fattura, tutti gli ambienti sono intonacati a civile liscio, le porte interne in legno sono di buona fattura, gli infissi esterni sono di ottima fattura, a taglio termico con doppi vetri. L'altezza media al soffitto è di 3 metri (l'estradosso è protetto da un tetto a doppia falda che determina un sottotetto non utilizzabile).

L'impianto elettrico è tutto sotto traccia, a norma per l'epoca di rilascio della agibilità.

L'impianto termico, unico per tutta la struttura abitativa, è costituito da una stufa a pellet posta in prossimità dell'angolo cottura.

L'impianto idrico è alimentato da riserva idrica integrata con acqua potabile; impianto fognante, funzionante, recapita in pozzo stagnato.

L'intera sagoma della cucina prima descritta poggia su una cisterna, in parte interrata a causa del naturale andamento del terreno, che raccoglie acqua piovana e costituisce riserva per gli usi non civili, connessi alla gestione del canile; una parte è destinata al contenimento di acqua potabile.

La struttura portante, comune a quanto descritto finora e all'unità che viene descritta di seguito, è costituita da una intelaiatura in clst armato e orizzontamenti con solai in latero-cemento (escluso le coperture descritte di veranda e terrazzo); la muratura esterna diOMPAGNO è verosimilmente costituita a doppio paramento dello spessore di 40-50 cm; la tramezzatura interna è in tufelle da 10 cm.



Deposito. Ad esclusione di veranda (sotto la quale insiste un vano chiuso su tre lati non riportato in nessun progetto, altezza inferiore a 2 metri parzialmente riempito di terra quindi inutilizzabile) cucina grande (sotto la quale vi è riserva idrica) ed una parte modesta di porticato realizzato sulla facciata Ovest dell'edificio, tutto è posto sopra vani destinati a deposito/autorimessa. La parte Sud di esso in realtà, a seguito di condono per cambio di destinazione d'uso, è divenuta abitazione (come detto, utilizzato dal figlio dell'Esecutata e famiglia).

Si deve precisare che la superficie per la quale vi è domanda di condono è pari a circa 83 mq (77 in domanda); che non vi è stato rilascio di concessione in sanatoria per mancato perfezionamento della pratica mancante del versamento a saldo determinato in € 4.335,82 complessivi al 08.05.2006. Al momento del sopralluogo la superficie destinata ad abitazione risulta pari a circa 115 mq essendosi estesa a ricomprendere un'altra parte del deposito/rimessa. Supposto che si provveda a perfezionare la domanda di condono di cui alla Pratica edilizia n. 217/04 versando il saldo attualizzato (con interessi legali, risulta pari a € 5.036,74; All.to 33, calcolo interessi legali), non è possibile condonare e neanche sanare l'ulteriore abuso commesso non ricorrendone i presupposti, peraltro vi sarebbe ampio superamento del limite di 90 mq di superficie massima consentita per la casa colonica. Pertanto l'ampliamento riscontrato al sopralluogo va rimosso con riporto in pristino della destinazione d'uso legittimato, come in All.to 32, domanda di condono di cui alla Pratica edilizia n. 127/04.

Ciò detto, l'alloggio si presenta in ottime condizioni, con un ampio doppio ingresso da spazio pertinenziale antistante che immettono direttamente in cucina, abitabile, e nel soggiorno, con il quale non vi è separazione; dal soggiorno si accede a destra ad un'ampia camera da letto nel cui angolo S-E vi è il bagno (piastrellato come d'uso, con pezzi sanitari in opera e funzionanti, con doccia) mentre una parte di essa, la parte a Nord, è stata tramezzata e per ricavarne un ampio ripostiglio con luce propria. Sempre dal soggiorno si accede ad un ampio ripostiglio/lavatoio a ridosso della cucina. Gli ambienti sono ben calibrati, con funzionale distribuzione, pavimento in gres porcellanato di ottima fattura (tavelloni da 60x60 cm, tinta chiara); tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate come il soffitto a 3 m circa dal pavimento. Le porte interne sono in legno di buona fattura e gli infissi esterni sono in lega a taglio termico con vetrocamera. Nel salone è posta una stufa a pellet con funzione di caldaia per riscaldamento di tutti gli ambienti che avviene con radiatori in acciaio. Impianto elettrico a norma, impianto idrico che attinge da riserva di acqua potabile e impianto fognante che recapita in pozzo nero.

Deposito/autorimessa. Quanto non occupato dalla descritta abitazione assoggettata a condono non perfezionato, allo stato attuale è un deposito. Si presenta allo stato rustico, privo di pavimentazione, privo di intonaco, privo di impianti a rete. Poiché il doppio accesso, come da progetto, che avverrebbe dal lato Sud dell'edificio, ora risulta tutto impegnato (l'intero fronte) dalla descritta abitazione, manca l'accesso a detto vano, che in realtà è allo stato totalmente inutilizzato. Infatti l'accesso avviene per tramite una porticina praticata sulla muratura di tompagno lato Nord, a ridosso della cisterna per riserva idrica. Tale porta non viene riportata in nessuna tavola di progetto o di accatastamento; anche il ctu si esime dal riportarla poiché l'accesso avverrà, come da progetto da una delle due porte posta sul lato Sud dovendo essere restituito alla legalità edilizia una parte dell'attuale alloggio, con tale operazione si ripristina anche l'accesso al vano in parola, da progetto autorimessa (deposito).

Pozzo profondo. Il centro aziendale si completa con un'opera mai utilizzata, un pozzo profondo il cui boccapozzo è posto a ridosso del cancello di accesso all'area pertinenziale, nello spigolo N-O della particella 203. In prossimità vi è anche una vasca volano di accumulo di circa 100 mc ed annesso manufatto di servizio di alloggiamento di pompa, quadro elettrico, ecc.. quando sono state fatte prove di emungimento pare che sia stata attinta acqua 'nera'; nel tempo questa struttura ha perso la sua importanza ed ora risulta abbandonata, priva di autorizzazione all'emungimento. Pur in tale situazione, il pozzo potrebbe essere rimesso in funzione ridando legittimazione; per tale ragione ad esso sarà attribuito un valore, al costo dell'opera.

Piazzale e sistemazione al contorno. Il centro aziendale, per tutta la parte esposta ad Ovest, è cinto da muro a secco su cui si aprono i due cancelli per l'accesso all'area pertinenziale, e quindi a tutto il centro. Sono state eseguite ulteriori opere di recinzione, sistemazione di aree, anche con battuto di cemento.



Gli annessi rustici del centro aziendale, compreso il canile. La restante parte dei fabbricati del centro aziendale è riportata nelle planimetrie di cui agli All.ti 24-25-26-27-28-29-30-31, tutte tavole di progetto; poi vi sono anche planimetrie catastali relative ai depositi di cui alla particella 218, sub 1 (All.to 7, planim. catastale), deposito di cui alla particella 219, sub 1 (All.to 8, planim. catastale). Infine si riportano tavole riassuntive della situazione attuale del canile e di tutti gli annessi (All.to 38 e 39, tavole riassuntive). Come già detto, non vi sono planimetrie catastali relative al canile e a tutti gli annessi; mentre vi sono particelle fittizie, create d'ufficio dall'Ag, Territorio, senza planimetrie, al solo fine dell'attribuzione di una rendita presunta).

Canile. È una struttura imponente, realizzata nel tempo a cominciare da quello che viene definito 'primo nucleo', che allo stato definitivo attuale occupa una superficie totale di circa 3.000 mq comprendendovi sia gli stalli per il ricovero dei cani, sia le aree di servizio, rappresentate da corsie centrali di servizio tutte cementate. Il 'secondo nucleo', come il primo realizzato in tappe successive, al crescere del bisogno, allo stato attuale e definitivo, tutto legittimo/legittimato, copre una superficie lorda complessiva di oltre 7.000 mq (circa 7.500 mq). Come il precedente, questo nucleo è costituito da una serie di stalli in successione a costituire file anche di notevole lunghezza, praticamente sempre gli stalli sono realizzati spalla a spalla e quindi la corsia centrale di servizio, come le prime tutte cementate, servono due file di stalli prospicienti. Gli stalli destinati al ricovero dei cani sono di diversa dimensione potendo essere vario (da 2 a 5) il numero dei cani ricoverabili, ma la struttura tipologica è sempre la stessa: muratura perimetrale in tufo a singolo paramento con adeguata altezza e una cuccia riparata ottenuta con una tramezzatura e apertura su un lato che immette nel recinto esterno, aperto, ma normalmente per metà raggiunto dalla lamiera grecata zincata di copertura della cuccia che forma una visiera di talchè la superficie libera risulta solo per metà totalmente scoperta. Tutti gli stalli sono stati adeguatamente progettati; a campione è stato verificato che nella realizzazione degli stalli sono state rispettate le dimensioni; come si deduce dalle tavole, gli stalli sono di diverso dimensionamento ed è quindi possibile ospitare numero diverso di cani per stallo (vedasi le tavole di progetto). Tutti gli stalli presentano adeguata pendenza per l'allontanamento delle deiezioni e delle acque di lavaggio. Tutto il materiale fecale e di lavaggio viene raccolto in canalette che recapitano tutte in pozzo stagnato. Vi è anche concimaia per la raccolta del solido. A tutti gli stalli si accede da porticina prospiciente la corsia di servizio (su cui normalmente sono apposti cartelli contenenti le informazioni sui cani presenti). Gli stalli sono ben tenuti, curati, integri i recinti metallici, imbiancate le pareti degli stalli. Tutta la superficie destinata all'area canile è recintata; la recinzione si continua con quella Ovest del centro aziendale avanti descritto. L'intera struttura allo stato attuale è legittima. L'intero canile ha una capienza di circa 1.200 capi, e si estende, come detto, su una superficie complessiva di circa 10.000 mq.

Ambulatori sanitari. A servizio diretto del canile vi sono due ambulatori sanitari, costruiti in muratura in tufo a un paramento, con solaio piano inclinato, pavimento piastrellato, dotato di infissi esterni e interni, dotato di bagno, con pezzi sanitari in opera, ora non funzionanti per mancato uso. Queste due strutture sono in totale stato di abbandono poiché il medico veterinario ormai non frequenta la struttura, ma accoglie i cani che necessitano cure presso i propri ambulatori dove il gestore li porta (a proprie spese e rischio). Le dimensioni di questi manufatti sono riportate in tabella A. Come sarà evidenziato in normativa urbanistica, sono manufatti urbanisticamente legittimi, che dovevano essere stati accatastati all'epoca del rilascio del titolo abilitativo e, specificatamente dell'agibilità della struttura.

Deposito derrate. Un manufatto edilizio in muratura, con muratura perimetrale in tufo portante e solaio di copertura in latero-cemento piano inclinato a una falda con altezza da 2,80 a 3,20 m, era stato realizzato e legittimato come deposito di derrate (si intenderebbe derrate alimentari per cani), spogliatoio e bagno per personale di servizio. Al momento del sopralluogo l'intero manufatto risulta trasformato in alloggio, peraltro di bella fattura, curato: l'accesso avviene da porta in metallo protetta da grata antintrusione, si accede in un ambiente ex deposito ora ingresso-cucina-soggiorno, da questo vano, a destra vi è un piccolo disimpegno da cui si accede in senso orario ad una stanza da letto, già deposito, ad un'altra stanza da letto già spogliatoio e ora un deposito-grande ripostiglio, infine al bagno, ben fatto, curato nella piastrellatura, con tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti, con doccia. Quasi tutti i pavimenti sono ricoperti da una piastrellatura (45x 15



cm) in gres ceramico simil-legno. Tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate. Impianto elettrico sottotraccia a norma, impianto idrico e fognante funzionanti; non si ha evidenza di impianto di riscaldamento. Questo manufatto è catastalmente autonomo rispetto agli altri manufatti del centro aziendale essendo accatastato come sub 1 della particella 218 del fg 8 (All.to 7, deposito). Non si provvede ad eseguire la variazione della planimetria catastale onde recepire il cambio di destinazione d'uso poiché non è possibile ottenerla, non è possibile il condono, non è possibile la sanatoria (nel centro aziendale si supererebbe sempre il limite di 90 mq di casa colonica). Per tale ragione il cambio di destinazione d'uso è illegittimo e pertanto se ne deve prevedere il ripristino funzionale, come da progetto.

V'è di più. In prosecuzione sul lato Ovest, il manufatto si accresce di un altro vano, meglio sarebbe dire un monovano che al momento del sopralluogo è un alloggio monocale con bagno. Si accresce e potrebbe essere anche un unico organismo edilizio giacché vi è porta di collegamento con quanto già descritto (con la seconda camera da letto ora ripostiglio), al momento murata per rendere autonomo il monocale in descrizione, che ha la stessa struttura di quanto descritto (muratura perimetrale portante, copertura con solaio in latero-cemento piano inclinato a una sola falda, tramezzatura del bagno in tufelle da 10 cm, intonaco civile liscio pitturato, pavimento piastrellato con gres ceramico 30x30 cm tinte calde, bagno piastrellato con pezzi sanitari in opera, funzionante); è adibito ad alloggio di maestranze al servizio della custodia dei cani detenuti nella struttura. Poiché in nessun atto edilizio del faldone consultato vi è riscontro di tale edificato, quanto descritto è del tutto abusivo. Non potendo accedere a condono/sanatoria, il descritto ultimo vano va demolito.

Deposito. A servizio diretto del canile vi è un vero e proprio deposito che, come il precedente, risulta catastalmente autonomo rispetto agli altri manufatti del centro aziendale, essendo stato legittimamente accatastato come sub 1 della particella 219 del fg 8 (All.to 8, deposito). Dalla struttura molto semplice costituita da muratura perimetrale in tufo, neanche intonacata, su cui poggia un ordito metallico che sorregge la copertura costituita da lamiera grecata zincata. Uno dei lati è completamente aperto onde consentire agevolmente la manovra di mezzi meccanici e attrezzi agricoli (aratri, erpici, ecc.); pavimentazione in battuto di clst. La struttura è legittima.

Annessi vari. Completano la struttura ricettiva per ricovero cani, alcune opere e strutture connesse quali pozzi neri, concimaia, recinzioni, oltre quanto già descritto (ambulatori sanitari, depositi vari). Si precisa che la tavola di progetto, di cui all'All.to 24, riporta due "box installati in assenza di titolo abilitativo". Trattasi di box in lamiera, del tipo semi-prefabbricato, che in poco tempo sono stati rimossi per deterioramento; quindi non v'è nulla da verificare circa la legittimità urbanistica.

I terreni agricoli. Sono stati riportati i dati essenziali nel sinottico di cui alla Tab. B. avanti esposta. Di seguito i caratteri geo-pedologici comuni a tutti i terreni aziendali, quindi i caratteri specifici per ogni corpo, come catastalmente individuati e riportati agli All.ti 2 – 22 – FOTO.

In via preliminare si osserva che i terreni ricadono sull'altipiano murgiano caratterizzato geologicamente dal 'Calcare di Altamura', formazione geologica carbonatica a carattere biostromale con infiltrazioni di argille fini e ossidi di metalli; dalla disgregazione della roccia madre si origina uno strato superficiale di terreno agrario costituito principalmente da 'terra rossa', a luoghi rosso-bruna che, pedologicamente, può originare aree di buona fertilità a seguito di accumulo per trasporto solido al fondo delle 'lame'. La fertilità intrinseca, oltre che dai caratteri pedologici, è condizionata dal 'clima mediterraneo' con estati tendenzialmente siccitose e inverni piovosi, con circa 700 mm di pioggia annua. In asciutto le colture tipicamente praticabili sono vite, olivo, mandorlo e altre specie di minore importanza economica; le erbacee sono colture cerealicole autunno-vernine ed erbai da foraggio.



I terreni connessi con il centro aziendale. Quanto riportato a Ovest del centro aziendale è costituito da un corpo abbastanza omogeneo per tipo di soprassuolo costituito essenzialmente da olivi; è delimitato a Ovest dalla SP 236 e a Est dalla Comunale Piciaccia. Tra le due strade il fondo presenta due impluvi, con ondulazione modesta, fra loro paralleli e paralleli alle strade descritte. Il soprassuolo è abbastanza curato, le piante sono in discrete condizioni vegeto-produttive. Vi sono anche altre piante di altre frutta. La stessa descrizione vale per la quota posta a Nord e a Est del centro aziendale, con la precisazione che il terreno è tendenzialmente in piano e il soprassuolo più curato, con piante in migliori condizioni vegeto-produttive. Completano la rosa il terreno posto a Sud (eroso nel tempo dall'ampliamento del canile), uliveto quasi puro, piante in discrete condizioni. In prossimità dell'ingresso sono presenti due trulli in pessime condizioni statiche, non usati. I terreni sono tutti arati.

I terreni della Parte A del Lotto 1. Con riferimento all'ortofoto di cui all'All.to 2, la quota A è costituita da un'unica particella di terreno quasi in piano, con pochissime piante di olivo e querce (sui confini); il terreno è arato ma sostanza non viene coltivata in quanto a fertilità residua bassa, nella sostanza è un incolto, arato per sicurezza antincendio.

I terreni della Parte B del Lotto 1. Con riferimento all'ortofoto di cui all'All.to 2, la quota B consta di due corpi, uno sul versante destro e l'altro su quello sinistro di 'Lama Badessa' il cui alveo corre fra i due (infatti la progettata opera di realizzazione di una savanella ha comportato l'esproprio della particella 207). La parte più consistente, a cui si accede per la Comunale Malatesta è costituita da un lungo trapezio con soprassuolo più fitto nella parte alta, molto rado sul versante e pendenza consistente, che si protende verso l'alveo. L'altro corpo, come evidenziato nella citata ortofoto di cui all'All.to 2, è posto sul versante destro di 'Lama Badessa'; la prima parte presenta pendenza non elevata e soprassuolo presente ma con molte fallanze con un'area seminabile ma in realtà incolta, piante di ulivi in condizioni mediocri; poi vi è una scarpata che porta a degradare molto verso il fondo della lama, questa parte del fondo è praticamente inaccessibile e comunque è incolto, la vegetazione arborea ed arbustiva è spontanea (macchia mediterranea).

I terreni della Parte C del Lotto 1. Con riferimento all'ortofoto di cui all'All.to 2, la quota C consta di una lunga lingua di terra costituita da una parte a Nord praticamente pascolo-incolto, una parte centrale a seminativo e infine la il trapezio irregolare a Sud con olivi e altre piante spontanee. Fertilità modesta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esecutata abita la casa colonica e teoricamente utilizza tutte le altre strutture del centro aziendale.

In pratica l'esecutata utilizza una parte della casa colonica adibita a sua personale abitazione.

La restante parte della casa colonica, di abitazione propria, è condivisa con la di lei figlia e la sua famiglia estendendo l'uso abitativo agli uffici.

L'alloggio a piano terra, sottostante la principale, parzialmente abusivo, è utilizzato dal di lei figlio e dalla sua famiglia come abitazione.

L'intero complesso 'commerciale', costituito dal canile (part.Illa 232 del fg 8 e part.Illa 393 del fg 14) e dai depositi in esso rinvenibili e al servizio, quale la part.Illa 219/1 del fg 8, compresa la particella catastale n. 218/1 del fg 8 catastalmente deposito (in realtà arredato e trasformato in alloggio del custode), gli ambulatori veterinari, è oggetto di comodato d'uso gratuito a Terzo (che in forza di tale contratto lo utilizza per la sua destinazione d'uso) a far data dal 12.02.2019, reg.to a Bari il 21.02.2019 al n. 1557. Si ribadisce che tale contratto non è opponibile alla procedura.



Tutti i terreni aziendali, di proprietà dell'Esecutata sono concessi in affitto a far data dal 01.02.2021 con contratto di affitto della durata di 15 anni, registrato Gioia del Colle il 16.02.2021 al n. 1059/3T. **Tale contratto di affitto, registrato ma non trascritto, è opponibile alla procedura per il novennio, che scade il 16.02.2030.**

PROVENIENZE VENTENNALI

Esecutato e possessore dei beni pignorati: -----.
Beni immobili pignorati tutti in agro di Cassano delle Murge (BA)
Pignoramento del 13.09.2021 – ventennio entro il 13.09.2001

I fatti salienti circa il possesso ventennale sono riportati nella tabella seguente.

TABELLA POSSESSO – titolarità e passaggi nel possesso, cronistoria catastale notevole

Possesso dal	Copre il ventennio SI/NO	Titolare esecutato SI/NO	Proviene da	che lo possedeva dal	Foglio	particelle	sub	Vicende catastali notevoli	osservazioni
IMMOBILI ISCRITTI AL CATASTO FABBRICATI									
16.11.2000	SI	SI			8	203	2-3-5-6	Impianto del 16.11.200	La particella urbana 203 deriva dalla 152 terreni, che si appartiene a ----- dal 06.06.1994
14.06.2006	NO	SI			8	218	1	Impianto 14.06.2006	La particella urbana 218 deriva dalla 153 terreni, che si appartiene a ----- dal 15.12.1993
14.06.2006	NO	SI			8	219	1	Impianto 14.06.2006	La particella urbana 219 deriva dalla 153 terreni, che si appartiene a ----- dal 15.12.1993
PARTICELLE FITTIZIE ALL'URBANO									
23.11.2011		SI			8	232	1	Costituzione del 23.11.2011	Particelle fittizie costituite d'ufficio con attribuzione di rendita presunta
		SI			14	393	1		
CATASTO TERRENI									
11.02.2003	NO	SI	-----	16.06.1972	8	151		Sem arb all'impianto, uliveto dal 13.12.2007 Servitù di elettrodotto a Gallo Cesaria atto trascritto 24.11.1979 n 30852/26581	----- acquista da ----- ----- con atto del 11.02.2003, trascritto a Bari il 17.02.2003 nn. 7274/5245; ----- ----- lo acquisisce con divisione del 16.06.1972 rg.to a Gioia reg.to Gioia del Colle 03.07.1972 n. 1391 trascritto Trani 08.07.1972 n. 28776/24886
18.12.1996	SI	SI	-----	27.03.1987	8	144		Vigneto	Vi è servitù di elettrodotto



								all'impianto, vigneto e uliveto dal 13.12.2007	
11.02.2003	NO	SI	-----	16.06.1972	8	197		Sem arb all'impianto, uliveto dal 13.12.2007	----- acquista da -----o ---- -----lo con atto del 11.02.2003, trascritto a Bari il 17.02.2003 nn. 7276/5247; ----- ----- lo acquisisce con divisione del 16.06.1972 rg.to a Gioia reg.to Gioia del Colle 03.07.1972 n. 1391 trascritto Trani 08.07.1972 n. 28778/24888
11.02.2003	NO	SI	-----	16.06.1972	8	198		Sem arb all'impianto, uliveto e sem arb dal 13.12.2007	----- acquista da Gallo Ignazio con atto del 11.02.2003, trascritto a Bari il 17.02.2003 nn. 7275/5246; Gallo Ignazio lo acquisisce con divisione del 16.06.1972 rg.to a Gioia reg.to Gioia del Colle 03.07.1972 n. 1391 trascritto Trani 08.07.1972 n. 28778/24888
10.06.1999	SI	SI	-----	06.05.1998	8	233		Sem e uliveto – era uliveto e pascolo arb – era uliveto 06.05.1998	Deriva dalla part.Ila 237 del fg 14, per trasporto su f. 8 – annotazione: part.Ila interessata da imm.le non ancora regolarizzato
16.12.1999	SI	SI	-----	30.09.1992	8	234		uliveto	Il 18.09.2013 passa dal fg 14 al fg 8 con pari numero
10.06.1999	SI	SI	-----	24.09.1985	8	235		Uliveto	Deriva dalla part.Ila 16 del fg 14
15.12.1993	SI	SI	-----		8	217		uliveto – era uliveto e mandorl. – era mandorleto	Deriva dalla soppressione part.Ila 153 del fg 8 – annotazione: part.Ila interessata da imm.le non ancora regolarizzato
14.12.2000	SI	SI	-----		8	104		uliveto	Manca la continuità ventennale
21.03.2000	SI	SI	-----		14	294		uliveto	Deriva dalla part.Ila 175 del fg 14
21.03.2000	SI	SI	-----		14	295		Vigneto e uliveto	Deriva dalla part.Ila 176 del fg 14
21.03.2000	SI	SI	-----		14	296		Uliveto e pascolo – era uliveto	Deriva dalla part.Ila 174 del fg 14
21.12.2000	SI	SI	-----		59	4		Sem pascolo – era uliveto – era mandorleto	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	24		pascolo – era	



								uliveto – era sem	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	27		mandorleto	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	28		Uliv-mandorl – era mandorleto	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	30		Uliv-sem – era semin	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	31		seminativo	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	40		Sem-uliveto – era uliveto – era semin	
18.03.2004	NO	SI	-----	30.07.1996	9	2 35 51		Uliveto – era sem arb Uliveto – era mandorleto Uliv – era ul e vig – era sem arb	Atto Macaione del 18.03.2004, rep 16109, trascr Bari il 22.03.2004 nn. 14360/10020
18.03.2004	NO	SI	-----	30.07.1996	9	208 209		Sem – era uliv – era sem Pascolo – era uliv – era sem arb	Stesso atto precedente. Le part. lle 208 e 209 derivano per fraz del 07.07.2016 dalla 107
15.07.1998	SI	SI	-----	15.03.1989	9	40 41 92 93		Uliv – era uliv e pasc – era pasc Uliv – era pascolo Uliv – era uliv e mand – era mand Uliv – era mandorleto	Trattasi di fondo unico, costituito dalle 4 part. lle catastali - Stesso atto di acquisto

Quindi, per quanto riguarda il complesso immobiliare oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (con la sola eccezione della particella 104 del fg 8);
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amm.vo
Iscritto a Bari il 04/03/2017 - Reg. gen. 9854 - Reg. part. 2409
Importo: € 32.343,56 - Capitale: € 16.171,78
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 03/04/2017 - Reg. gen. 13268 - Reg. part. 9411
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 13/09/2021 - Reg. gen. 44177 - Reg. part. 32933
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 01/12/2021 - Reg. gen. 58772 - Reg. part. 43791
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Tutto il centro aziendale, ivi compreso canile e tutti gli accessori, tutti i terreni aziendali sono ricompresi in Zona E del vigente PRG del Comune di Cassano delle Murge; per i particolari si rimanda al CDU allegato (All.to 21, CDU).

Tutto il LOTTO 1 è interessato da vincoli ambientali (All.to 22, vincoli di PPTR). In particolare, esclusa la parte A (ovvero la sola particella 104 del fg 8) non soggetta ad alcun vincolo, le altre sono soggette a vincoli di cui all'aggiornamento di DGR 650/2022:

- il centro aziendale. Le particelle 151-197-198-152 e parte delle particelle 203-2017-233-234 sono assoggettate a vincolo 'Componenti Geomorfologiche', più specificatamente dal 'Lame e Gravine' del PPTR;
- la parte B del Lotto 1 è tutta interessata da 'Componenti idrologiche' (importante, trattasi della linea di impluvio di 'Lama Badessa' e dei suoi versanti), oltre che di 'Componenti Botanico Vegetazionali';
- la parte C del Lotto 1 è interessata da 'Componenti idrologiche' (c.s.) e da 'Lame e Gravine'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutto l'edificato del centro aziendale non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Riguardo a tutte le strutture per accoglienza e ricoveri per cani presenti nel centro aziendale, agli atti dell'Amm.ne Com.le di Cassano delle Murge vi è un 'Accertamento di conformità', di cui alla Tav. 1 del 12.12.2005 (All.to 23, Tav. 1, del 12.12.2005); strutture autorizzate con Concessione Edilizia CE n. 34/2001 rilasciata il 13.09.2001 e successivo PdC Permesso di Costruire in sanatoria n. 127/2005 rilasciato il 16.05.2006; è seguito il rilascio di Autorizzazione di Agibilità del 21.06.2006, prot. 8859/06, poi la successiva per l'agibilità dell'intero complesso, Autorizzazione di Agibilità del 11.08.2006, con pari protocollo (All.to 24, CE e Autorizzazioni Agibilità). Va considerato che l'intera struttura canile è stata realizzata in tempi successivi,



per apposizione e affiancamento alle prime realizzazioni risalenti al 1994: All.ti 25-26-27, tavole di progetto; All.to 24, CE n. 26/94 e successiva agibilità del 11.08.1994; CE in variante del 18.07.1995 e successiva agibilità del 07.08.1995. Con tali atti vengono anche progettati e realizzati i primi nuclei edilizi abitativi e di esercizio (alloggio, depositi, cisterne per accumulo acqua). Questi atti edilizi, e anche il successivo, sono stati chiesti a nome di altro soggetto, non la Esecutata che invece diviene titolare con una voltura di cui si dirà ora.

A seguito di CE n. 26/94 in variante del 08.08.2000, e successivo rilascio di CE per volturazione del 11.10.2000, seguita da CE n. 26/94 in variante del 02.11.2000 (All.to 24, citato), vengono realizzate le opere in progetto di cui alle Tav. 1-3-5 (All.ti 28-29-30, tavole di progetto). Segue l'Autorizzazione di Agibilità di quanto realizzato (All.to 24, citato).

Il definitivo assetto degli edifici abitativi e di esercizio avviene con l' "Accertamento di conformità" di cui alla CE in sanatoria n. 26/94 "S" del 25.09.2001 (All.to 24, citato), come in tavola di progetto di cui all'All.to 31, Tavola unica del 08.01.2001.

In realtà l'approvazione è condizionata, avviene con la prescrizione di ridurre i volumi realizzati non assentibili, nel caso specifico il terrazzo del sub 3 che non poteva essere coperto. Infatti, con successivo verbale del 30.08.2001 si acclara la riduzione in pristino dell'opera e l'Amm.ne com.le, ciò constatato, rilascia l'Autorizzazione all'Agibilità sulla CE n. 26/94 in variante, del 12.11.2002, prot. 15599/02, che si deve intendere a legittimazione di tutto quanto fino a quel momento realizzato, identificato con i sub 2-3-4-5 della particella 203 (All.to 24, citato). Si ricorda che nella descrizione degli immobili è stato rilevato che la riduzione in pristino è stata una finzione poiché oggi il terrazzo risulta coperto. Ovviamente, va ridotto in pristino eliminando la copertura, come assentito.

Con la domanda di condono degli illeciti edilizi, ai sensi della L 326/2003, presentata il 10.12.2004, viene chiesto il cambio di destinazione d'uso del sub 4, legittimato come deposito, per adibirlo ad abitazione, con variazione catastale che comporta l'attribuzione del SUB 6. A seguito di domanda, l'Amm.ne com.le chiede integrazione di documenti, poi presentati dal richiedente, e infine l'Amm.ne com.le con nota del 08.05.2006 chiede la definizione della Pratica di Condonò n. 217/04 mediante versamento della residua somma complessiva di € 4.335,82 (a vario titolo). Poiché tale versamento non risulta mai eseguito, la concessione in sanatoria non è mai stata rilasciata (All.to 32, domanda di condono edilizio di cui alla Pratica n. 217/04). A domanda, l'Amm.ne com.le è disponibile al rilascio della Concessione in sanatoria sempre a seguito del versamento richiesto, attualizzato. Tale somma, attualizzata con gli interessi legali, ad oggi ammonta a € **5.036,74** (All.to 33, calcolo interesse legali per condono edilizio).

In definitiva, catastalmente gli immobili pignorati risultano accatastati al fg 8, particella 203, come segue (All.ti 35-36-37-38, planimetrie catastali):

- Sub 1, corte di pertinenza, bene comune censibile
- Sub 2, uffici (Cat. A/10)
- Sub 3, abitazione
- Sub 5, depositi (ora convertiti in abitazione, con ampliamento illegittimo)
- Sub 6, abitazione, ex sub 4 soppresso per cambio di destinazione d'uso

Quanto testè riferito circa la legittimità di tutti gli edificati va completato con l'avvenuto accatastamento degli immobili di cui all'Accertamento di conformità del 2001, e precisamente con l'accatastamento del deposito di cui al sub 1 della particella 218 del fg 8 (All.to 39, planimetria catastale sub 1, p 218 f 8); per tale sub è stato descritto che vi illecito ampliamento e cambio di destinazione d'uso non legittimato.

Quindi il sub 1 della particella 219 del fg 8 (All.to 40, planimetria catastale sub 1, p 219 f 8), legittimo.



Infine, la 'vessata questio', circa l'obbligo di accatastamento dei ricoveri per cani, realizzati secondo progetti vari intervenuti nel tempo e in via definitiva, come riportati nell' "Accertamento di conformità" del 2005, sopra descritto.

Il titolare del diritto, ovvero l'Esecutata, non vi ha provveduto; l'Amm.ne com.le ha rilasciato l'agibilità complessiva per l'intero sito anche in virtù della convinzione dell'Ufficio, come da parere espresso dal Dirigente dell'UTC (All.to 18, citato).

In autonomia l'Agenzia del Territorio è intervenuta con la costituzione di particelle fittizie al solo fine di attribuzione della rendita, come riportato nell'All.to 41, sub 1 della particella fittizia 232 del fg 8, con planimetria assente; All.to 42, sub 1 della particella fittizia 393 del fg 14, con planimetria assente. Tutte riportate in Cat. D/8, 'Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni'.

Per sola informazione, esistono agli atti del fascicolo edilizio, e non solo, diverse autorizzazioni sanitarie per la gestione del canile; la legittimità sanitaria esiste poiché esistono convenzioni in essere con amministrazioni comunali ai fini della gestione del canile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, ovvero non è stato fornito;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ma solo per le modifiche intervenute successivamente alle dichiarazioni di agibilità.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, ovvero non è stato fornito;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ma solo per le modifiche intervenute successivamente alle dichiarazioni di agibilità.

VINCOLI

Sono presenti vincoli.

1. COSTITUZIONE DI VINCOLO PER ASSERVIMENTO EDILIZIO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di Comune di Cassano delle Murge, contro Sig.ra -----, nata a ----- Colle il -----; sopra i seguenti immobili, oggetto di pignoramento: CT Cassano delle Murge, Fg 8, particella 153; atto autenticato per Notaio Macaione il 09.05.1994, rep. 5592, trascritto a Bari il 03.06.1994, nn. 18054/13575
2. COSTITUZIONE DI VINCOLO PER ASSERVIMENTO EDILIZIO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di Comune di Cassano delle Murge, contro Sig.ra -----, nata a ----- Colle il -----; sopra i seguenti immobili, oggetto di pignoramento: CT Cassano delle Murge, Fg 8, particella 153-152; atto autenticato per Notaio Macaione il 11.01.1995, rep. 6435/2072, trascritto a Bari il 24.01.1995, nn. 2508/1953
3. COSTITUZIONE DI VINCOLO PER ASSERVIMENTO EDILIZIO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di Comune di Cassano delle Murge, contro Sig.ra -----, nata a ----- Colle il -----; sopra i seguenti immobili, oggetto di pignoramento: CT Cassano delle Murge, Fg 8, particella 144-152-153; fg 14, particelle 16-237-234; atto autenticato per Notaio Macaione il 27.07.2000, rep. 12676, trascritto a Bari il 07.08.2000, nn. 28971/20014
4. Vincoli di PPTR come descritti in Normativa urbanistica.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea, dai confini irregolari; poco in piano, con andamento orografico vario, con giacitura varia, generalmente verso Ovest. Occupa una modesta parte del versante Ovest del banco calcareo murgiano degradante verso l'Adriatico. Vi si arriva partendo dal centro abitato di Cassano percorrendo la Comunale Perrotta-San Francesco, quindi la Comunale degli Zingari, per complessivi 3,5 km circa giungendo così in Contrada Grippoli. Completamente in 'Zona E' del vigente PRG del Comune di Cassano delle Murge (All.to 2, ortofoto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (il titolo di proprietà è stato reperito dal ctu; All.to 35, titolo).

TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà 1/1) - CF: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: ----- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a Nord con altra proprietà dell'Esecutata, a Est con -----, a Sud con Eredi Milella, a Ovest con -----, salvo Altri.

CONSISTENZA

Per economia di trattazione, di seguito un sinottico in cui si riporta la consistenza dell'intero fondo rustico, la SAU, il valore unitario attribuito e quindi il valore totale al fondo in oggetto (con rimando al paragrafo pertinente per le considerazioni estimative).



Tab. D – Sinottico per dimensioni e valori dei fondi rustici – Lotto 2

destinazione funzionale	dimensioni (ha)	superficie SAU (ha)	coeff	Valore unitario €/mq	VALORE €
Seminativo nelle depressioni, incolto, pascolo arborato, bosco con essenze della ‘macchia mediterranea’	3.57.69	3,5	1	3.500,00	12.250,00
TOTALE COMPLESSIVO DEI FONDI RUSTICI					12.250,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero la divisione non ha nessun significato economico trattandosi di entità produttiva minimale, marginale; non ha nessun significato economico una ulteriore divisione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Esecutato e possessore dei beni pignorati: -----, beni immobili pignorati tutti in agro di Cassano delle Murge (BA) – pignoramento del 13.09.2021 – ventennio entro il 13.09.2001

TABELLA POSSESSO – titolarità e passaggi nel possesso, cronistoria catastale notevole

Possesso dal	Copre il ventennio SI/NO	Titolare esecutato SI/NO	Proviene da	che lo possedeva dal	Foglio	particelle	sub	Vicende catastali notevoli	osservazioni
CATASTO TERRENI									
21.12.2000	SI	SI	-----		59	4		Sem pascolo – era uliveto – era mandorleto	
21.12.2000	SI	SI	-----		59	24		pascolo – era uliveto – era sem	
21.12.2000	SI	SI	-		59	27		mandorleto	
21.12.2000	SI	SI	-		59	28		Uliv-mandorl – era mandorleto	
21.12.2000	SI	SI	--		59	30		Uliv-sem – era semin	
21.12.2000	SI	SI			59	31		seminativo	
21.12.2000	SI	SI			59	40		Sem-uliveto – era uliveto – era semin	



DATI CATASTALI

Allo stato, al 03.03.2022, la situazione degli immobili iscritti in catasto del Comune di Cassano delle Murge, a nome di Sig.ra -----, nata il ----- a Santeramo in Colle (BA), CF: -----, è la seguente:

in catasto terreni

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Partice lla	Sub	Classamento	CI	Consistenza	Rendita	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	4				13396		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	24		PASCOLO ARB	02	7090	R.D. Euro: 4,76 R.A. Euro: 2,20	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	27				14		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	28				450		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	30				440		SI
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	31		SEMINATIVO	05	30	R.D. Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,04	
T	Proprieta' per 1/1	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	40				14349		SI
Superficie complessiva								3.57.69		

con la relativa porzionatura AGEA

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
59	4		AA	SEMINATIVO	05		96	65	Euro:9,48 (*)	Euro:12,48
59	4		AB	PASCOLO	02		30	90	Euro:2,23 (*)	Euro:1,12
59	4		AC	PASCOLO ARB	02		6	41	Euro:0,43 (*)	Euro:0,20

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
59	27		AA	SEMINATIVO	05			4	Euro:0,01 (*)	Euro:0,01
59	27		AB	MANDORLETO	05			10	Euro:0,01 (*)	Euro:0,01

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
59	28		AA	ULIVETO	05		4		Euro:0,72 (*)	Euro:1,03
59	28		AB	MANDORLETO	05			50	Euro:0,05 (*)	Euro:0,05

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
59	30		AA	ULIVETO	05		4		Euro:0,72 (*)	Euro:1,03
59	30		AB	SEMINATIVO	05			40	Euro:0,04 (*)	Euro:0,05

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
59	40		AA	SEMINATIVO	05		53	37	Euro:5,24 (*)	Euro:6,89
59	40		AB	ULIVETO	05		90	12	Euro:16,29 (*)	Euro:23,27

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'Esecutata riferisce che qualche anno addietro il fondo è stato oggetto di miglioramento fondiario mediante piantumazione di essenze forestali, ma l’impresa affidataria dei lavori ha eseguito male l’opera.



Vero è che durante il sopralluogo è stato possibile osservare qualche raro esemplare attecchito; quindi nessun beneficio/miglioramento è derivato dall'intervento di miglioramento fondiario.

Tutti i terreni aziendali sono concessi in fitto quindicennale dalla Esecutata a Terzo con contratto del 01.02.2021, reg.to a Gioia del Colle il 16.02.2021 al n. 1059/3T. **Il contratto non è trascritto pertanto è opponibile alla procedura per un novennio, che scade il 01.02.2030** (All.to 20, contratto di fitto dei terreni aziendali).

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo non riceve cura alcuna, tranne le necessarie arature di sicurezza a fini antincendio.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno rilevato

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE

L'intera superficie del lotto è divisa in due parti dalla comunale di accesso, che ne segna anche il confine per lunghi tratti. I caratteri geo-pedologici del terreno sono riferibili al 'Calcare di Altamura' del Cretaceo superiore dalla cui disgregazione deriva lo strato arabile superficiale normalmente costituito da argille e ossidi di metalli ('terra rossa'); il tutto frammisto a scheletro calcareo da fine a grossolano. È un terreno fertile se si accumula nei fondovalle, diversamente ricopre la roccia madre con straterelli che consentono un'agricoltura povera, ovvero costituisce uno strato edafico sufficiente al mantenimento della vegetazione tipica, la Macchia mediterranea.

Il clima tipicamente mediterraneo ne condiziona in modo determinante la fertilità estrinseca. In sostanza sotto il profilo agronomico sono terreni a fertilità medio-scarso.

Il fondo in parola presenta giacitura varia, tendenzialmente verso Ovest, presenta avvallamenti dove si è accumulata la 'terra rossa' e lievi pendii con vegetazione alquanto scarsa. Non vi sono colture da reddito praticate; l'Esecutata esegue solo lavorazioni di 'sicurezza' a fini antincendio. L'intero fondo è normalmente cinto da muretti a secco lungo i quali vi è abbondante vegetazione quercigna e altra spontanea tipica.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta libero poichè risulta concesso in affitto, con contratto registrato, ma non anche trascritto, a far data dal 01.02.2021. Trattasi di un contratto agrario quindicennale; poichè non risulta trascritto, risulta opponibile alla procedura per un novennio che quindi scade il 01.02.2030.

PROVENIENZE VENTENNALI

Esecutato e possessore dei beni pignorati: -----, beni immobili pignorati tutti in agro di Cassano delle Murge (BA) – pignoramento del 13.09.2021 – ventennio entro il 13.09.2001

TABELLA POSSESSO – titolarità e passaggi nel possesso, cronistoria catastale notevole

Possesso dal	Copre il ventennio SI/NO	Titolare esecutato SI/NO	Proviene da	che lo possedeva dal	Foglio	particelle	sub	Vicende catastali notevoli	osservazioni
CATASTO TERRENI									
21.12.2000	SI	SI	---		59	3		Seminativo e pascolo – era pascolo arb – era uliveto – era seminativo	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero l'Esecutata lo possiede da oltre un ventennio antecedente la data di pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'atto di provenienza (All.to 35, citato) reperito dal ctu.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amm.vo
Iscritto a Bari il 04/03/2017
Reg. gen. 9854 - Reg. part. 2409
Importo: € 32.343,56
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.171,78

Trascrizioni



- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 03/04/2017
Reg. gen. 13268 - Reg. part. 9411
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 13/09/2021
Reg. gen. 44177 - Reg. part. 32933
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 01/12/2021
Reg. gen. 58772 - Reg. part. 43791
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Suolo agricolo, in Zona E2 del vigente PRG di Cassano delle Murge (All.to 21, CDU). Secondo il vigente PRG nelle 'Zone E2' è possibile l'edificazione di casa colonica con Iff = 0,03 mc/mq, per annessi rustici e strutture a servizio dell'agriturismo, Iff = 0,05 mc/mq.

Ai sensi delle norme di PPTR approvato con DGR n. 176/2015, l'area è interessata da vincoli connessi alle 'Componenti idrologiche', 'Componenti Botanico Vegetazionali', 'Componenti Geomorfologici', vincoli ambientali Natura 2000 connessi a SIC – IT9120003 –Bosco di Mesola' (All.to 36, stralcio dal SIT Puglia, con vincoli).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno agricolo non vi sono edificati.

VINCOLI

Non sono stati accertati vincoli, se non quelli riportati avanti in Normativa urbanistica.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea, dai confini irregolari; poco in piano, con giacitura a doppia pendenza che dal centro degrada sia verso Est che verso Ovest; poggia sul banco calcareo murgiano degradante verso l'Adriatico. Vi si arriva partendo dal centro abitato di Cassano percorrendo la Comunale Perrotta-San Francesco, quindi la Comunale degli Zingari, per complessivi 3,5 km circa giungendo così in Contrada Grippoli. Completamente in 'Zona E' del vigente PRG del Comune di Cassano delle Murge (All.to 2, ortofoto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, nel fascicolo di causa, come derivato dalla riunione della procedura a RG EI n. 551/2021, **RISULTA INESISTENTE**.

Il ctu ha provveduto a produrre la visura storica (All.to 40, visura storica) e stralcio planimetrico catastale (All.to 41, stralcio) della particella pignorata ed ha reperito il titolo di proprietà dell'Esecutata (All.to 35, titolo), il cui rogito è avvenuto oltre il ventennio antecedente la data del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà 1/3) - CF: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: ----- (Proprietà 1/3)

CONFINI

Confina a Nord con altra proprietà dell'Esecutata, a Est con -----, a Sud con -----, a Ovest con -----, salvo Altri.

CONSISTENZA

Per economia di trattazione, di seguito un sinottico in cui si riporta la consistenza dell'intero fondo rustico, la SAU, il valore unitario attribuito e quindi il valore totale al fondo in oggetto (con rimando al paragrafo pertinente per le considerazioni estimative).



Tab. E – Sinottico per dimensioni e valori dei fondi rustici

destinazione funzionale	dimensioni (ha)	superficie SAU (ha)	coeff	Valore unitario €/mq	VALORE €
Seminativo nelle depressioni, incolto, pascolo arborato, bosco con essenze della ‘macchia mediterranea’	2.72.00	2,7	1	3.500,00	9.520,00
TOTALE COMPLESSIVO DEI FONDI RUSTICI					9.520,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero la divisione non ha nessun significato economico trattandosi di entità produttiva minimale, marginale; non ha nessun significato economico una ulteriore divisione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Esecutato e possessore dei beni pignorati: -----, beni immobili pignorati tutti in agro di Cassano delle Murge (BA) – pignoramento del 13.09.2021 – ventennio entro il 13.09.2001

TABELLA POSSESSO – titolarità e passaggi nel possesso, cronistoria catastale notevole

Possesso dal	Copre il ventennio SI/NO	Titolare esecutato SI/NO	Proviene da	che lo possedeva dal	Foglio	particelle	sub	Vicende catastali notevoli	osservazioni
CATASTO TERRENI									
21.12.2000	SI	SI	-----		59	3		Sem pascolo – era pascolo arb – era uliveto – era seminativo	

DATI CATASTALI

Allo stato, al 03.03.2022, la situazione degli immobili iscritti in catasto del Comune di Cassano delle Murge, a nome di Sig.ra -----, nata il ----- a Santeramo in Colle (BA), CF: -----, è la seguente:

in catasto terreni

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	CI	Consistenza	Rendita	
T	Proprieta' per 3/9	CASSANO DELLE MURGE(BA)	59	3				27200		SI

con la relativa porzionatura AGEA

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
59	3		AA	SEMINATIVO	05	1	98	13	Euro:19,44 (*)	Euro:25,58
59	3		AB	PASCOLO ARB	02		73	87	Euro:4,96 (*)	Euro:2,29



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dal ctu. Si precisa che il ctu ha acquisito la planimetria catastale non presente nel fascicolo di causa (come la visura storica e il titolo di proprietà).

PRECISAZIONI

L'Esecutata riferisce che qualche anno addietro il fondo è stato oggetto di miglioramento fondiario mediante piantumazione di essenze forestali, ma l'impresa affidataria dei lavori ha eseguito male l'opera.

Vero è che durante il sopralluogo è stato possibile osservare qualche raro esemplare attecchito; quindi nessun beneficio/miglioramento è derivato dall'intervento di miglioramento fondiario.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il fondo non riceve cura alcuna, tranne le necessarie arature di sicurezza a fini antincendio.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno rilevato

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE

L'intera superficie del lotto è divisa in due parti dalla comunale di accesso, che ne segna anche il confine per lunghi tratti. I caratteri geo-pedologici del terreno sono riferibili al 'Calcere di Altamura' del Cretaceo superiore dalla cui disgregazione deriva lo strato arabile superficiale normalmente costituito da argille e ossidi di metalli ('terra rossa'); il tutto frammisto a scheletro calcareo da fine a grossolano. È un terreno fertile se si accumula nei fondovalle, diversamente ricopre la roccia madre con straterelli che consentono un'agricoltura povera, ovvero costituisce uno strato edafico sufficiente al mantenimento della vegetazione tipica, la Macchia mediterranea.

Il clima tipicamente mediterraneo ne condiziona in modo determinante la fertilità estrinseca. In sostanza sotto il profilo agronomico sono terreni a fertilità medio-scarso.

Il fondo in parola presenta una doppia giacitura: dal centro verso Est degrada in una sorta di appendice 'seminabile'; verso Ovest e lungo la vicinale Macchia degli Zingari, di accesso), degrada verso aree in parte



seminabili. L'intero fondo è cinto da muretti a secco lungo i quali vi è abbondante vegetazione quercigna e altra spontanea tipica. Non vi sono colture da reddito praticate; l'Esecutata esegue solo lavorazioni di 'sicurezza' a fini antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta libero poichè risulta concesso in affitto, con contratto registrato, ma non anche trascritto, a far data dal 01.02.2021 (All.to 20, contratto di affitto). Trattasi di un contratto agrario quindicennale; poichè non risulta trascritto, risulta opponibile alla procedura per un novennio che quindi scade il 01.02.2030.

PROVENIENZE VENTENNALI

Esecutato e possessore dei beni pignorati: -----, beni immobili pignorati tutti in agro di Cassano delle Murge (BA) – pignoramento del 13.09.2021 – ventennio entro il 13.09.2001

TABELLA POSSESSO – titolarità e passaggi nel possesso, cronistoria catastale notevole

Possesso dal	Copre il ventennio SI/NO	Titolare esecutato SI/NO	Proviene da	che lo possedeva dal	Foglio	particelle	sub	Vicende catastali notevoli	osservazioni
CATASTO TERRENI									
21.12.2000	SI	SI	-----		59	3		Sem pascolo – era pascolo arb – era uliveto – era seminativo	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (All.to 35, titolo);
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amm.vo
Iscritto a Bari il 04/03/2017
Reg. gen. 9854 - Reg. part. 2409
Importo: € 32.343,56
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.171,78



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 03/04/2017
Reg. gen. 13268 - Reg. part. 9411
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 13/09/2021
Reg. gen. 44177 - Reg. part. 32933
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 01/12/2021
Reg. gen. 58772 - Reg. part. 43791
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Suolo agricolo, in Zona E2 del vigente PRG di Cassano delle Murge (All.to 21, CDU). Secondo il vigente PRG nelle 'Zone E2' è possibile l'edificazione di casa colonica con Iff = 0,03 mc/mq, per annessi rustici e strutture a servizio dell'agriturismo, Iff = 0,05 mc/mq.

Ai sensi delle norme di PPTR approvato con DGR n. 176/2015, l'area è interessata da vincoli connessi alle 'Componenti idrologiche', 'Componenti Botanico Vegetazionali', 'Componenti Geomorfologici', vincoli ambientali Natura 2000 connessi a SIC – IT9120003 –Bosco di Mesola' (All.to 42, stralcio dal SIT Puglia, con vincoli).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno agricolo non vi sono edificati.

VINCOLI

Non sono stati accertati vincoli, se non quelli riportati avanti in Normativa urbanistica.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale reperita, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

Nel caso specifico, oltre ai 'comparabili' (atti di compravendita realizzatisi, ma nel centro urbano di Cassano delle Murge), sono state assunte informazioni da Operatori qualificati del luogo; tutto ciò è stato poi posto in relazione alle informazioni desumibili da pubblicazioni di settore su trend di mercato, valori medi reperibili da siti istituzionali o di buona affidabilità. Data la diversa costituzione edilizia dei diversi elementi che compongono il complesso rustico, per ogni elemento tipologico è stato redatto un computo metrico per macrovoci determinando un costo di ricostruzione, poi adeguatamente deprezzato per vetustà, stato manutentorio, legittimità, uso attuale e ipotetico anche in virtù di altra potenziale destinazione. Quest'ultima affermazione si riferisce al canile, che nella composizione attuale ha una capienza autorizzata di circa 1.200 cani.

Sinteticamente:

- complesso immobile accatastato al CF, per civile abitazione, sita nell'agro di Cassano delle Murge, in Contrada Malatesta, raggiungibile con Strada Comunale Piciaccia; in Zona E1 del vigente PRG.
- trattasi di casa colonica per civile abitazione in centro aziendale complesso, realizzato a partire dal 1994, PT catastalmente, in realtà è piano rialzato sul lato Nord e primo piano sul lato Sud dato l'andamento planimetrico del piano campagna; costituito da veranda-ingresso, cucina grande con annesso bagno e terrazzo a livello ora illegittimamente coperto (copertura da eliminare, non sanabile), corridoio-disimpegno che porta a salone (ora stanza da letto) bagno e tre stanze da letto, per complessivi 165 mq circa; quindi una porta che crea un collegamento con altra unità immobiliare adiacente, che in origine doveva essere ufficio, attualmente è spazio aperto ingresso-salone-pranzo con angolo cottura. Posto a piano rialzato (stesso livello del precedente), per complessivi 88 mq circa. Il piano inferiore è occupato per circa metà da cisterne-riserva di acqua potabile e di acqua piovana (occupa circa 45 mq), per l'altra metà è deposito-autorimessa in parte trasformato legittimamente per condono concesso in abitazione (di circa 83 mq), ma quest'ultima occupa illegittimamente una ulteriore parte del deposito (tale abuso non è sanabile e quindi si prevede il ripristino). Il deposito, praticamente a rustico, occuperebbe una superficie complessiva di circa 115 mq. Il centro aziendale conta ancora su un deposito catastalmente individuato con il sub 1 della particella 219 del fg 8, legittimo; un deposito legittimo identificato con il sub 1 della particella 218 del fg 8, ora trasformato illegittimamente in alloggio per custode che, non potendo essere come tale legittimato, se ne prevede il ripristino allo stato d'uso di progetto legittimo. L'attività di custodia dei cani, in canile legittimo e autorizzato dalla ASL, si realizza in stalli disposti in file parallele servite da corsia di servizio centrale, per una superficie lorda complessiva di oltre 10.000 mq; completano il canile due ambulatori sanitari, poi pozzi neri, concimaia, recinzioni varie. Struttura non accatastata, ma catastalmente individuata da particelle fittizie per



l'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria. Benchè le agibilità siano state rilasciate, con parere motivato del Dirigente dell'UTC di Cassano delle Murge, la struttura dovrebbe essere accatastata.

- Il centro aziendale presenta al contorno fondi rustici, sostanzialmente uliveti, con aree a seminativo, incolti, presenti anche mandorli e altre specie da frutto. Per un totale di circa 8,5 ha di SAU
- il centro aziendale e buona parte dei terreni al contorno e non, sono a vincolo di PPTR Regione Puglia

In sintesi:

- **LOTTO 1** - Azienda agricola ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta
Trattasi di complesso rurale destinato ad abitazione e pertinenze, annessi rurali con funzione di depositi, in parte convertiti in alloggi. Completa il compendio edificato una vasta area destinata a ricoveri per cani, con relativi annessi costituiti da ambulatori sanitari, pozzi neri e concimaia, recinzioni e depositi. Al contorno e nei pressi del centro aziendale vi sono fondi rustici, con diversa destinazione culturale (seminativi e arboreti). Tutto il compendio è in zona agricola, con diversi vincoli ambientali, idrogeologici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 1, Categoria D/8 (particella fittizia, ai fini dell'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria) - Fg. 8, Part. 232, Categoria D/8 (particella fittizia, ai fini dell'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria) - Fg. 8, Part. 203, Sub. 2, Categoria A/10, PT - Fg. 8, Part. 203, Sub. 3, Categoria A/7, PT - Fg. 8, Part. 203, Sub. 5, Categoria C/6, S1 - Fg. 8, part. 203, sub 6, Categoria A/7, S1; al catasto Terreni - Fg. 8, part. 104-144-151-152-197-198-217-233-234-235-; al Fg. 9, particelle 2-35-40-41-51-92-93-208-209; al Fg. 14, particelle 294-295-296; con diversa destinazione culturale, qualità e classe, quasi tutti uliveti con aree a seminativo, pascolo, incolto. Per complessivi ha 8.59.10 catastali, SAU ha 8,5. Tutto in Zona E1 del vigente PRG.

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

Valore di stima del bene: € 1.485.645,00 (euro unmilionequattrocentottantacinquemilaseicento-quarantacinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda Agricola in agro di Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta, costituita da centro aziendale e fondi rustici	Riferita alle singole entità estimative, come in Tab. A	Riferito alle singole entità estimative, come in Tab. A	€ 1.485.645,00	100,00%	€ 1.485.645,00
Valore di stima:					€ 1.485.645,00

Per quanto rilevato avanti circa la regolarità urbanistica, ovvero le necessità di ripristino della legittimazione urbanistica, ed ogni altro onere, si rileva la necessità di provvedere a:

- Riedificare la tramezzatura nella cucina grande della casa colonica, a piano rialzato; riedificare la tramezzatura negli uffici con ritorno alla sua destinazione d'uso originaria, dividere l'attuale unico bagno in due, come da progetto, a servizio uno dell'alloggio e uno degli uffici; rimuovere la copertura del terrazzo a livello; ridurre in pristino dell'alloggio di piano terra, secondo l'elaborato progettuale in sanatoria con ritorno a deposito di una parte della superficie ora inglobata nell'abitazione; ritorno



alla destinazione d'uso del deposito derrate alimentari; ripristino degli impianti a rete;
a corpo € 20.000,00

- La regolarità urbanistica dell'alloggio di piano terra si consegue versando il saldo dell'oblazione, mai versato dalla domanda di condono ad oggi; come detto avanti, gli oneri non versati ammontano a € 4.335,82, che attualizzati ad oggi, comprensivi di interessi, ammontano a € 5.036,74 (All.to 33, citato);
- Ripristino della destinazione d'uso del deposito derrate alimentari, di cui al sub 1 della particella 218 e demolizione del vano abusivo (circa 100 mc); tenuto conto che trattasi di intervento minimo, l'onere della demolizione determinato con i prezzi del 'Prezziario delle OOPP della Regione Puglia, viene raddoppiato;
a
corpo € 5.000,00
- Ripristino della legalità dell'emungimento da pozzo profondo mediante richiesta dell'autorizzazione regionale,
a corpo € 1.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, pari al 15% del valore stimato, come da disposizione del GE	222.846,75
Riedificazione di tramezzature, eliminazione di copertura della tettoia, ecc..	20.000,00
Saldo oblazione per condono	5.036,74
Demolizione del vano abusivo	5.000,00
Ripristino legalità all'umungimento	1.000,00
Totale deprezzamenti	253.883,49

Valore finale di stima per l'intero diritto di proprietà: 1.485.645,00 – 253.883,49 = € 1.231.761,51
IN CIFRA TONDA € 1.230.000,00 (euro unmiloneduecentotrentamila/00)

LOTTO 2

Nel caso di specie, oltre ai 'comparabili' (atti di compravendita realizzatisi per fondi non del tutto simili, quindi di scarsa utilità, ma comunque riferimento estimativo), sono state assunte informazioni da Operatori qualificati del luogo; le informazioni così assunte poste a confronto e conforto con informazioni desumibili da pubblicazioni di settore su trend di mercato, VAM, valori agricoli medi, e ogni altro dato/informazione reperibile da siti istituzionali o di buona affidabilità, hanno consentito l'attribuzione di valore, come in Tab. D. Si è tenuto conto anche del tentativo di miglioramento della condizione del fondo, effettivamente orientato ad una 'naturalità' connessa con la presenza di essenze tipiche della 'macchia mediterranea', che con il tentativo di 'rimboschimento' si voleva conseguire.

In sintesi:



- **LOTTO 2** - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli

Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea. Si adagia sul versante N-O della Murgia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 4-24-27-28-30-31-40, qualità seminativo, pascolo, uliveto, mandorleto; in realtà è terreno abbandonato, su cui prende piede la vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, molto presente lungo i confini, generalmente segnati da muretti a secco. In Zona E2 del vigente PRG.

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

Valore di stima del bene: € 12.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli	SAU 3,5 ha	3.500,00 €/ha	€ 12.250,00	100,00%	€ 12.250,00
Valore di stima:					€ 12.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore €
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE, pari al 15% del valore stimato	1.837,50

Valore finale di stima: € 10.412,50 (= 12.250,00 – 1.837,50)

IN CIFRA TONDA € 10.400,00 (euro diecimilaquattrocento/00)

LOTTO 3

Nel caso di specie, oltre ai 'comparabili' (atti di compravendita realizzatisi per fondi non del tutto simili, quindi di scarsa utilità, ma comunque riferimento estimativo), sono state assunte informazioni da Operatori qualificati del luogo; le informazioni così assunte poste a confronto e conforto con informazioni desumibili da pubblicazioni di settore su trend di mercato, VAM, valori agricoli medi, e ogni altro dato/informazione reperibile da siti istituzionali o di buona affidabilità, hanno consentito l'attribuzione di valore, come in Tab. E. Si è tenuto conto anche del tentativo di miglioramento della condizione del fondo, effettivamente orientato ad una 'naturalità' connessa con la presenza di essenze tipiche della 'macchia mediterranea', che con il tentativo di 'rimboschimento' si voleva conseguire.

In sintesi:

- **LOTTO 3** - Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli

Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea. Si adagia sul versante N-O della



Murgia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 3, qualità seminativo e pascolo arborato; in realtà è terreno abbandonato, su cui prende piede la vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, molto presente lungo i confini, generalmente segnati da muretti a secco. In Zona E2 del vigente PRG.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli	SAU 2,7 ha	3.500,00 €/ha	€ 9.450,00	1/3	€ 3.150,00
Valore di stima:					€ 3.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione de GE, pari al 15% del valore stimato	472,50

Valore finale di stima: € 2.677,50 (= 3.150,00 – 472,50)

IN CIFRA TONDA € 2.650,00 (euro duemilaseicentocinquanta/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1. La documentazione ipo-catstale agli atti di causa per il Lotto 3, non è completa. Vi ha in parte rimediato il ctu producendo la visura storica della particella pignorata, la planimetria catastale e l'ultimo titolo di possesso che copre il ventennio.
2. La documentazione ipo-catastale per la particella 104 del fg 8 non risulta completa per il ventennio; il ctu ha prodotto la nota di trascrizione dell'ultimo titolo di possesso.
3. È necessaria la rimessa in pristino, come da progetto, di diverse unità catastali per le quali non è possibile ottenere condono o sanatoria (vedi All.to 37, tavole di confronto): tramezzatura nella cucina del sub 3 della part. 203 del fg 8; la tramezzatura degli uffici, sub 2 della part. 203 del fg 8, e la divisione dell'attuale bagno per ricavarne due a servizio della casa colonica e degli uffici; ridurre la superficie dell'alloggio di piano terra alla dimensione e nella forma di cui al condono concesso, come in sub 6 della part. 203 del fg 8; ridurre alla destinazione d'uso originario il sub 1 della part. 218 del fg 8; demolizione del vano ad esso annesso abusivo; acquisizione della legittimità all'emungimento del pozzo profondo che insiste sulla part. 203 del fg 8.
4. Il ctu è di parere contrario rispetto a quanto asserito dal Dirigente dell'UTC del Comune di Cassano delle Murge (All.to 18, risposta ...), ritenendo normativamente prescrittivo l'operazione di aggiornamento degli atti catastali mediante introduzione in mappa e successivo accatastamento di



‘tutto il canile’ con ciò intendendo tutti gli stalli (che superano per dimensioni minime e per cubatura i limiti al disotto dei quali non v’è obbligo di accatastamento) e tutti gli annessi, ovvero gli ambulatori sanitari. L’operazione potrebbe avere un costo di circa € 7.000,00 oltre oneri e diritti catastali. Il ctu attende istruzioni in merito.

ALLEGATI

Allegati da 1 a 42, FOTO.

Tanto in adempimento all’incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, 12.08.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Digregorio Francesco


DOTT. AGR. FRANCESCO DIGREGORIO
Ordine provinciale Dottori Agronomi
e Forestali - Bari - n. 597



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Azienda agricola ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta
Trattasi di complesso rurale destinato ad abitazione e pertinenze, annessi rurali con funzione di depositi, in parte convertiti in alloggi. Completa il compendio edificato una vasta area destinata a ricoveri per cani, con relativi annessi costituiti da ambulatori sanitari, pozzi neri e concimaia, recinzioni e depositi. Al contorno e nei pressi del centro aziendale vi sono fondi rustici, con diversa destinazione colturale (seminativi e arboreti). Tutto il compendio è in zona agricola, con diversi vincoli ambientali, idrogeologici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 1, Categoria D/8 (particella fittizia, ai fini dell'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria) - Fg. 8, Part. 232, Categoria D/8 (particella fittizia, ai fini dell'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria) - Fg. 8, Part. 203, Sub. 2, Categoria A/10, PT - Fg. 8, Part. 203, Sub. 3, Categoria A/7, PT - Fg. 8, Part. 203, Sub. 5, Categoria C/6, S1 - Fg. 8, part. 203, sub 6, Categoria A/7, S1; al catasto Terreni - Fg. 8, part. 104-144-151-152-197-198-217-233-234-235-; al Fg. 9, particelle 2-35-40-41-51-92-93-208-209; al Fg. 14, particelle 294-295-296; con diversa destinazione colturale, qualità e classe, quasi tutti oliveti con aree a seminativo, pascolo, incolto. Per complessivi ha 8.59.10 catastali, SAU ha 8,5. Tutto in Zona E1 del vigente PRG.

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

Prezzo a base d'asta: IN CIFRA TONDA € 1.230.000,00 (euro unmiloneduecentotrentamila/00)

LOTTO 2

- Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli
Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea. Si adagia sul versante N-O della Murgia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 4-24-27-28-30-31-40, qualità seminativo, pascolo, uliveto, mandorleto; in realtà è terreno abbandonato, su cui prende piede la vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, molto presente lungo i confini, generalmente segnati da muretti a secco. In Zona E2 del vigente PRG.

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

Prezzo base d'asta: IN CIFRA TONDA € 10.400,00 (euro diecimilaquattrocento/00)

LOTTO 3

- Terreno ubicato a Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli
Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea. Si adagia sul versante N-O della



Murgia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 3, qualità seminativo e pascolo arborato; in realtà è terreno abbandonato, su cui prende piede la vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, molto presente lungo i confini, generalmente segnati da muretti a secco. In Zona E2 del vigente PRG.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

***Prezzo base d'asta:* IN CIFRA TONDA € 2.650,00 (euro duemilaseicentocinquanta/00)**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 389/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.230.000,00

Bene N° 1 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) - Contrada Malatesta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 1, Categoria D/8 (particella fittizia, ai fini dell'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria) - Fg. 8, Part. 232, Categoria D/8 (particella fittizia, ai fini dell'attribuzione di rendita presunta, senza planimetria) - Fg. 8, Part. 203, Sub. 2, Categoria A/10, PT - Fg. 8, Part. 203, Sub. 3, Categoria A/7, PT - Fg. 8, Part. 203, Sub. 5, Categoria C/6, S1 - Fg. 8, part. 203, sub 6, Categoria A/7, S1; al catasto Terreni - Fg. 8, part. 104-144-151-152-197-198-217-233-234-235-; al Fg. 9, particelle 2-35-40-41-51-92-93-208-209; al Fg. 14, particelle 294-295-296	Superficie	Vedasi le diverse entità estimative
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Trattasi di complesso rurale destinato ad abitazione e annessi (in parte adibiti ad abitazione) rurali con funzione di depositi; in parte assoggettati a diversa destinazione. Completano il compendio edificato una vasta area destinata a ricoveri per cani. Al contorno e nei pressi del centro aziendale vi sono fondi rustici, con diversa destinazione culturale (seminativi e arboreti). Tutto il compendio è in zona agricola, con diversi vincoli ambientali, idrogeologici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI, tranne che per la part. 104 del fg. 8		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.400,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno - Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 4-24-27-28-30-31-40, Qualità Seminativo, pascolo, uliveto, mandorleto; in realtà abbandonato	Superficie	35.769 mq 3,5 ha di SAU
Stato conservativo:	mediocre		
Descrizione:	Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte bosco/macchia mediterranea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato, con contratto di fitto registrato opponibile alla procedura, valido fino al 01.02.2030		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.650,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) – Contrada Grippoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 3, Qualità Seminativo e pascolo arborato, in realtà abbandonato	Superficie	27.200 mq 2,7 ha di SAU
Stato conservativo:	mediocre		
Descrizione:	Trattasi di un terreno a fertilità marginale, residua, in parte seminativo, in parte pascolo/incolto/arbustivo, in parte macchia mediterranea		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato, con contratto di fitto registrato opponibile alla procedura, valido fino al 01.02.2030		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASSANO DELLE MURGE (BA) - CONTRADA MALATESTA

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amm.vo
Iscritto a Bari il 04/03/2017
Reg. gen. 9854 - Reg. part. 2409
Importo: € 32.343,56
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.171,78

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 03/04/2017
Reg. gen. 13268 - Reg. part. 9411
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 13/09/2021
Reg. gen. 44177 - Reg. part. 32933
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 01/12/2021
Reg. gen. 58772 - Reg. part. 43791
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSANO DELLE MURGE (BA) – CONTRADA GRIPPOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amm.vo
Iscritto a Bari il 04/03/2017
Reg. gen. 9854 - Reg. part. 2409
Importo: € 32.343,56
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.171,78

Trascrizioni



- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 03/04/2017
Reg. gen. 13268 - Reg. part. 9411
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 13/09/2021
Reg. gen. 44177 - Reg. part. 32933
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 01/12/2021
Reg. gen. 58772 - Reg. part. 43791
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSANO DELLE MURGE (BA) – CONTRADA GRIPPOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amm.vo
Iscritto a Bari il 04/03/2017
Reg. gen. 9854 - Reg. part. 2409
Importo: € 32.343,56
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.171,78

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 03/04/2017
Reg. gen. 13268 - Reg. part. 9411
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 13/09/2021
Reg. gen. 44177 - Reg. part. 32933
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm**
Trascritto a Bari il 01/12/2021
Reg. gen. 58772 - Reg. part. 43791
A favore di -----



Contro -----
Formalità a carico della procedura

