

---

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
SECONDA SEZIONE CIVILE

---

---

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 237/2021

Promossa da

\*\*\*\**OMISSIS*\*\*\*\*

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

Contro

\*\*\*\**OMISSIS*\*\*\*\*

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

Giudice Esecutore Dott. Antonio RUFFINO

---

---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

---

PERIZIA DI STIMA - PRIVACY

LOTTO N°1

LOTTO N°2

LOTTO N°3

## SOMMARIO

Incarico .....	8
Premessa .....	8
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	10
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	10
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	10
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	10
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	10
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	10
<b>Bene N° 11</b> - Cappella ubicata a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T .....	10
Lotto 1 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	11
Titolarità.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	13

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	15
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	17
Patti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	19
Stato di occupazione.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	19

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	20
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	21
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T..	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2 .....	22
Lotto 2 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	22
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	22
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	22
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23

Titolarità.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	23
Confini .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
Consistenza .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	25
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	25
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	25
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	26
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27

<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27
Dati Catastali.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	28
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	28
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	28
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	28
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
Precisazioni.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
Stato conservativo.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	29
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
Stato di occupazione.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	30
Provenienze Ventennali.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31

<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
Formalità pregiudizievoli.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
Normativa urbanistica.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 9</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
<b>Bene N° 10</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
Regolarità edilizia.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio .....	33
Lotto 3 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini .....	34
Consistenza .....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali.....	35
Precisazioni .....	35
Patti .....	35
Stato conservativo.....	35

Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	40
Riserve e particolarità da segnalare .....	41
ELENCO ALLEGATI:.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	44
<b>Lotto 3</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2021 del R.G.E.....	46
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.856,18</b> .....	46
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 196.313,92</b> .....	47
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.189,40</b> .....	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	50
<b>Beni N° 1   2   3</b> - Fabbricato agricolo e Abitazioni ubicati a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-2-T.....	50
<b>Beni N° 4   5   6   7   8   9   10   11</b> - Fondi e cappella ubicati a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio.....	50



## INCARICO

---

In data 02/02/2022, il sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), email [a.fiume2013@gmail.com](mailto:a.fiume2013@gmail.com); [atelier85@libero.it](mailto:atelier85@libero.it), PEC [andrea.fiume@archiworldpec.it](mailto:andrea.fiume@archiworldpec.it), Tel./Fax 080 4136247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 11/02/2022 e cioè il 13/06/2022.

In data 09/06/2022 lo scrivente presentava Istanza di Proroga di 60 giorni dei termini di deposito della perizia (ved. Allegato 24).

Con Provvedimento del 16/06/2022 il G.E. Dr. Antonio RUFFINO autorizzava la proroga (ved. Allegato 25).

Successivamente, in data 08/08/2022 lo scrivente presentava Istanza di Proroga di 90 giorni dei termini di deposito della perizia (ved. Allegato 26).

Con Provvedimento del 27/09/2022 il G.E. Dr. Antonio RUFFINO autorizzava la proroga (ved. Allegato 27).

Infine, in data 14/12/2022 lo scrivente presentava Istanza di Proroga di 30 giorni dei termini di deposito della perizia (ved. Allegato 28).

Con Provvedimento del 20/12/2022 il G.E. Dr. Antonio RUFFINO autorizzava la proroga (ved. Allegato 29).

Pertanto il nuovo termine di consegna della perizia è stato definitivamente stabilito per il **26/01/2023**.

Gli Accessi al compendio pignorato si sono effettuati in data 21 aprile , 3 ottobre e 22 dicembre 2022 (ved. Allegati 16, 17, 18, 19, 20 e 21).

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 10** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 11** - Cappella ubicata a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Trattasi di porzione di un complesso edilizio, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante, destinato prima dell'abbandono (circa fine anni '80) a stalla con annessi depositi e ampio cortile collegato a una grande pertinenza esclusiva. Da detta pertinenza si accede alle altre due porzioni del complesso (Bene n° 2 e 3), anch'esse oggetto della presente procedura. Al complesso edilizio, situato in agro di Castellana Grotte, si accede attraverso la Strada Vicinale del Purgatorio, che sfocia al Km. 11 della Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte, a circa 2 km dal centro abitato. Esso è circondato da un grande fondo rustico di circa 9 ettari coltivato ad uliveto, anch'esso oggetto della presente procedura. L'attuale conformazione del complesso è stata realizzata abusivamente in ampliamento alla preesistenza, presumibilmente a cavallo degli anni '60/'70, ed è oggetto di condono edilizio in via di definizione.

La vendita del bene è soggetta IVA, se dovuta.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Trattasi di abitazione connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Trattasi di abitazione, connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Trattasi di porzione di un ampio fondo rustico (circa 9 ettari), coltivato ad uliveto, situato in agro di Castellana Grotte. Si accede dalla Strada Vicinale Borgo Scorzoni e dalla Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese del futuro acquirente) che si dipartono lungo la Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana, la prima al Km. 10,500 e la seconda al Km. 11, a circa 2 km. dal centro abitato. Il fondo rustico è posizionato ad una altitudine che varia tra i 272 m (zona a Nord), i 291 m (nella parte centrale) e i 288 m sul livello del mare (zona a Sud).

La vendita del bene è soggetta IVA, se dovuta.

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

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 11 - CAPPELLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO  
PERSIO, PIANO T**

Trattasi di piccolo fabbricato adibito a Chiesetta di campagna. In discrete condizioni, collegata alla viabilità principale (Km. 11 Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte) tramite la Strada Vicinale del Purgatorio, a circa 2 km. dal centro abitato di Castellana Grotte. Situata nei pressi del complesso edilizio, anch'esso oggetto della presente procedura (Lotto n° 1), e del Fondo rustico (Lotto n° 2). Priva di qualsiasi impianto tecnologico.

La vendita del bene è soggetta IVA, se dovuta.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

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

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

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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Il complesso edilizio è confinante con la Particella 34 e 72 della stessa proprietà e con la Strada Vicinale del Purgatorio (ved. Allegato 4, 5 e 23). Non sono presenti confini fisici e/o capisaldi, essi andrebbero apposti di comune accordo con l'acquirente del Lotto n° 2, previa acquisizione del Tipo Mappale del 24/07/2012 Pratica n. BA0293067 in atti dal 24/07/2012 presentato il 23/07/2012 (n.293067.1/2012).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo (Stalla)	88,73 mq	112,79 mq	1,00	112,79 mq	3,80 m	T
Locale di deposito (d1)	6,14 mq	9,16 mq	1,00	9,16 mq	2,60 m	T
Locale di deposito (d2)	5,97 mq	8,28 mq	1,00	8,28 mq	3,75 m	T
Locale di deposito (d3)	50,17 mq	59,47 mq	1,00	59,47 mq	3,15 m	T
Locale di deposito (d4)	46,28 mq	57,16 mq	1,00	57,16 mq	3,20 m	T
Locale di deposito (d5/6/7)	44,61 mq	62,73 mq	1,00	62,73 mq	3,12 m	T
Fienile	83,79 mq	106,77 mq	0,20	21,35 mq	3,20 m	1
Cortile	445,26 mq	445,26 mq	0,18	80,15 mq	0,00 m	T
Area di Pertinenza	1418,60 mq	1418,60 mq	0,10	141,86 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>552,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>552,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione della ubicazione degli ambienti vedasi Allegato 23 (pagg. 1 e 2).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,69 mq	105,48 mq	1,00	105,48 mq	3,20 m	T
Abitazione	57,02 mq	84,81 mq	1,00	84,81 mq	3,15 m	1
Terrazza	107,12 mq	116,16 mq	0,15	17,42 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>207,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione della ubicazione degli ambienti vedasi Allegato 23 (pagg. 3 e 4).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,72 mq	38,81 mq	1,00	38,81 mq	2,65 m	1
Locale di deposito	18,06 mq	22,75 mq	1,00	22,75 mq	1,60 m	2
Terrazza	10,09 mq	12,02 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione della ubicazione degli ambienti vedasi Allegato 23 (pagg. 5, 6 e 7).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1977 al 28/10/1987		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 64 Qualità FABBRICATO RURALE
Dal 28/10/1987 al 24/07/2012		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 64

	ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) il 03/11/1948	Qualità FABBRICATO RURALE
Dal 24/07/2012 al 16/01/2023		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 301 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.353 mq
Dal 27/07/2012 al 10/04/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 301, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.185,00 Piano T-1
Dal 10/04/2015 al 16/01/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 301, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.185,00 Piano T-1

Per una migliore comprensione vedasi Allegato 2 (pagg. 1-3) e Allegato 3 (pagg. 15-17).

L'intero compendio pignorato (Lotto n° 1, 2 e 3) è stato oggetto dei seguenti atti:

- 1) Esso pervenne al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con due Atti di Donazione (ved. Allegati 33, 34 e 35).
  - 2) Successivamente viene acquistato in data 28/10/1987 (ved. Allegato 36) dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* maritata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coltivatrice diretta. Nell'Atto viene riportato: ".....il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....infine dichiara di avere presentato in data 28 marzo 1986 domanda di sanatoria e di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 per gli abusi edilizi commessi (ampliamento) nella costruzione del fabbricato rurale; tale domanda, completa dell'avvenuto versamento dell'intera oblazione, in copia conforme qui si allega sotto la lettera B; e quindi ancora dichiara di avere presentato all'Ufficio Tecnico Erariale la denuncia di accertamento del suddetto fabbricato, per quanto riguarda l'ampliamento interessante le particelle 64, 34 e 72 del foglio 15 di mappa. Tale denuncia è stata consegnata all'U.T.E. in data 14 ottobre 1987, come risulta dalla ricevuta in pari data.....".
  - La particella 301 (Fabbricati con area pertinenziale) è stata generata dalla fusione della originaria particella 64 con porzioni delle particelle limitrofe 34 e 72).
  - 3) Con Atto del 12/07/2012 (ved. Allegato 37) i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituiscono la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" conferendo ciascuno degli immobili. In particolare la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferisce tutti i terreni tranne gli immobili (particelle 301 sub 1, 2 e 3 Lotto n° 1).
  - 4) Con Atto del 06/09/2012 (ved. Allegato 38) i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedono parte delle quote societarie al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - 5) In data 01/09/2013, con Contratto di Affitto di Fondi Rustici (ved. Allegato 39), la Società Agricola concede in fitto alla Cooperativa Agricola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre ad altri, i terreni di cui alla presente procedura.
  - 6) Con Atto del 01/04/2015 (ved. Allegato 40) la Società Agricola in Accomandita Semplice viene trasformata in Società a Responsabilità Limitata con la denominazione "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" e quindi il fondo rustico di mq. 37.328 viene volturato e trascritto alla nuova Società.
  - 7) Con Atto del 10/04/2015 (ved. Allegato 41) c'è un "aumento di capitale con contestuale conferimento di Azienda" in particolare la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" conferisce a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i fabbricati di cui alla particella 301 sub 1, 2 e 3, facendo una falsa dichiarazione e cioè ".....che la costruzione dei fabbricati sopra conferiti è oggetto del presente atto è stata effettuata in data anteriore al 1° settembre 1967....".
- Amministratore Unico sia della "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" sia della "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" è stata la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sino al 22/04/2015 quando le subentra la figlia sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ved. Allegato 42).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e all'Allegato 2 (pagg. 4-6) e Allegato 3 (pagg. 15-17).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e all'Allegato 2 (pagg. 7-9) e Allegato 3 (pagg. 15-17).

**DATI CATASTALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	301	1		D1				1185 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	301				ENTE URBANO		2.353 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	301	2		A3	4	8,5	207 mq	548,74 €	1-T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	301				ENTE URBANO		2.353 mq			

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	301	3		A3	3	3	48 mq	162,68 €	1-T - 2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	301				ENTE URBANO		2.353 mq			

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

Il presente immobile è stato realizzato abusivamente in ampliamento a preesistenze, ed è in via di definizione la domanda di Condonio Edilizio a suo tempo presentata (ved. quanto riportato al paragrafo Cronistoria Catastale). L'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria sarà a cura e spese dell'acquirente del Lotto n° 1.

Attualmente la Strada Vicinale del Purgatorio si ferma davanti all'Area Pertinenziale della particella 301 (Beni n° 1, 2 e 3), e all'ingresso dalla Strada Provinciale n° 237 esiste una sbarra in metallo che ne impedisce il libero

accesso. Oltre, a ridosso della Chiesetta, tale Strada Vicinale è stata smantellata e risulta inglobata nei terreni del Fondo Rustico (Lotto n° 2). Ad aggiudicazione del Lotto n° 2, l'acquirente dovrà ripristinare l'intera Strada Vicinale fino al suo termine sulla Strada Vicinale Borgo Scorzoni a sua cura e spese, e dovrà essere rimossa la sbarra che ne impedisce il libero accesso, garantendo tale diritto a partire dalla Strada Provinciale fino alla Vicinale Borgo Scorzoni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Non vi sono Patti da segnalare.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Come già riportato l'immobile è in stato di abbandono da moltissimi anni e necessità di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione dello Stato dei Luoghi vedasi Allegato 22 (pagg. da 1 a 5)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTA (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Come già riportato l'immobile è in stato di abbandono da moltissimi anni e necessità di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione vedasi Allegato 22 (pagg. da 6 a 9)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Come già riportato l'immobile è in stato di abbandono da moltissimi anni e necessità di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione vedasi Allegato 22 (pagg. da 10 e 11).

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Sul Cortile è presente una porta da cui si accede all'abitazione a piano terra (Bene n°2). Dall'Area di Pertinenza esclusiva si accede sia al Bene n° 2 e sia al Bene n° 3.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

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

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Come già descritto dall'Area pertinenziale si accede alle abitazioni descritte ai Beni n° 2 e 3.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante in tufo locale, con finitura a latte di calce, mentre i solai sono piani in latero-cemento con lastrici solari in chianche. Necessita di una pesante ristrutturazione. Per una

migliore comprensione dello Stato dei Luoghi vedasi l'Allegato 22 (pagg. 1-5).

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

L'immobile rappresenta il nucleo originario dell'intero complesso edilizio. Esso risulta realizzato in muratura portante con la copertura a volta. Necessita di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione dello Stato dei Luoghi vedasi l'Allegato 22 (pagg. 6-9).

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

L'immobile è una porzione del fabbricato rurale originario che ha subito una trasformazione e ampliamento quando è stato realizzato l'intero complesso edilizio di cui al Lotto n° 1. Ci sono parti originarie (i muri portanti) e parti in solaio piano latero-cemento. Come già riportato necessita di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione dello Stato dei Luoghi vedasi l'Allegato 22 (pagg. 10 e 11)).

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

L'immobile risulta libero

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

L'immobile risulta libero

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

L'immobile risulta libero

---

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per una migliore comprensione vedasi quanto riportato al paragrafo Cronistoria Catastale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **CONFERIMENTO IN SOCIETÀ'**  
Trascritto a BARI il 28/04/2015  
Reg. gen. 17553 - Reg. part. 14013  
Quota: 1  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BARI il 20/07/2021  
Reg. gen. 36404 - Reg. part. 26987  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per una migliore comprensione vedasi Allegato 41 e Allegato 43 (pag. 15)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e Allegato 43 (pag. 16).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e Allegato 43 (pag. 17).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n° 24565 del 22 novembre 2022 rilasciato dal Comune di Castellana Grotte la particella in cui ricade l'immobile è destinata a "Zone agricole normali: E1". Per maggiori dettagli vedasi l'Allegato 14.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

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

Come risulta dalla corrispondenza attivata con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castellana Grotte (ved. Allegati da 6 a 15) l'immobile è stato realizzato abusivamente ed è ancora aperta la Pratica di Condono 638B/86. Al fine di completare l'iter istruttorio per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria occorre acquisire parere art. 32 della Legge 47/1985. Tale ottenimento sarà a cura e spese dell'acquirente.

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

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

L'Attestato di Prestazione Energetica non è possibile predisporlo in quanto l'immobile è privo degli impianti ivi compreso l'impianto termico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO T-1 - 2**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio
- **Bene N° 10** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

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

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**TITOLARITÀ**

---

---

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

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

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

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

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

---

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

---

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.



## CONFINI

---

### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante a S-E con la Strada Provinciale n° 237, con la particella 80 a S-W (della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato), a N-E con la Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese dell'acquirente dell'intero Lotto n° 2) e a N-W con la Strada vicinale Borgo Scorzoni.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante con la particella 71 a Nord-E, la particella 72 ad Est, la particella 301 a Sud (tutte della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato), con la Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese dell'acquirente dell'intero Lotto n° 2) e a N-W con la Strada vicinale Borgo Scorzoni.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

### **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante con la particella 73 a Nord-E, la particella 72 ad Est, la particella 34 e 301 a Sud (tutte della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato). Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

### **BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante a S-E con la Strada Provinciale n° 237, con le particelle 74, 73, 71 34 e 301 a N-W (della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato), a S-W con la Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese dell'acquirente dell'intero Lotto n° 2). Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

### **BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante a S-E con la particella 72, a S-W con la particella 71 e 34 (tutte della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato), a N-W con la Strada Vicinale Borgo Scorzoni. Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

### **BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante a N-E con la Strada Provinciale n° 237 a S-E con la particella 72, a S-W con la particella 73 (della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato), a N-W con la Strada Vicinale Borgo Scorzoni. Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

### **BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Esso è confinante a S-E con la Strada Provinciale n° 237, con la particella 345 a N-E (della stessa proprietà dell'intero compendio pignorato), a S-E e S-W con la Strada vicinale Borgo Scorzoni.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5, 23 (pagg. 9 e 10) e 33.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

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

Terreno agricolo	16187,00 mq	16187,00 mq	1,00	16187,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16187,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16187,00 mq</b>		

#### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	23964,00 mq	23964,00 mq	1,00	23964,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23964,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23964,00 mq</b>		

#### **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	6673,00 mq	6673,00 mq	1,00	6673,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6673,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6673,00 mq</b>		

#### **BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	12632,00 mq	12632,00 mq	1,00	12632,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12632,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12632,00 mq</b>		

#### **BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	5905,00 mq	5905,00 mq	1,00	5905,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5905,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>5905,00 mq</b>	

### **BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	9943,00 mq	9943,00 mq	1,00	9943,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9943,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9943,00 mq</b>		

### **BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	11975,00 mq	11975,00 mq	1,00	11975,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11975,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11975,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, in quanto il loro valore è legato alla consistenza complessiva della superficie agraria dell'oliveto (circa 9 ettari).

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 15/02/1977 al 28/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 345 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 16.236 mq Reddito dominicale € 66,88 Reddito agrario € 50,16
Dal 28/10/1987 al 12/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 346 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 16.236 mq Reddito dominicale € 66,88 Reddito agrario € 50,16
Dal 12/07/2012 al 01/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 345 Qualità Oliveto Cl.2

		Superficie (ha are ca) 16.236 mq Reddito dominicale € 66,88 Reddito agrario € 50,16
Dal 01/04/2015 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 345 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 16.236 mq Reddito dominicale € 66,88 Reddito agrario € 50,16

Per una migliore comprensione vedasi Allegato 3 (pagg. 1 e 2 - 18, 19 e 20) e quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e 4, e all'Allegato 3 (pagg. 3 e 4).

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e 4, e all'Allegato 3 (pagg. 5 e 6).

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e 4, e all'Allegato 3 (pagg. 7 e 8).

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e 4, e all'Allegato 3 (pagg. 9 e 10).

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e 4, e all'Allegato 3 (pagg. 11 e 12).

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e 4, e all'Allegato 3 (pagg. 13 e 14).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	345				Oliveto	2	16.187 mq mq	66,88 €	50,16 €	

**Corrispondenza catastale**

La particella 345 è derivata dal Frazionamento eseguito dallo scrivente CTU. Ad essa originariamente era attribuito il numero 33, oggetto di pignoramento. Poichè al suo interno vi è un piccolo fabbricato, adibito a

chiesetta, mai accatastato, si è proceduto, previo frazionamento del terreno di sedime (ex particella 33), al suo accatastamento (ved. Allegati 31 e 32).

#### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	34				Oliveto	2	23.964 mq mq	99,01 €	74,26 €	

#### **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	71				Oliveto	3	6.673 mq mq	20,68 €	17,23 €	

#### **BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	72				Oliveto	3	12.632 mq mq	39,14 €	32,62 €	

#### **BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	73				Oliveto	1	5.905 mq mq	27,45 €	22,87 €	

#### **BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	74				Oliveto	4	9.943 mq mq	23,11 €	23,11 €	

#### **BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	80				Oliveto	1	11.975 mq mq	55,66 €	46,38 €	

#### **PRECISAZIONI**

##### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Come già riportato e come risulta dalla corrispondenza attivata con il SUE (ved. Allegato 15), allo stato attuale, buona parte del sedime della Strada Vicinale del Purgatorio (confronto Allegato 4|pagg. 4 e 5, con Allegato 5 e con Allegato 23|pagg. 9 e 10) risulta trasformata in terreno agricolo, l'acquirente del Lotto n° 2 dovrà ripristinare l'intera Strada Vicinale a sua cura e spese il cui costo è determinato dal Computo Metrico predisposto (ved. Allegato 44).

##### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

All'interno della particella 34 è ubicato un Pozzo Artesiano, attivato tramite pompe alimentate da gruppo elettrogeno autonomo ricoverato all'interno di un piccolo vano adiacente. Detto Pozzo Artesiano è funzionale all'impianto aereo di irrigazione che è installato nell'intero fondo rustico oggetto della presente procedura (ved. Allegato 22 pag. 17).

##### **BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Con Atto Dirigenziale n° 98 del 06/09/2022 della Regione Puglia è stato determinato l'espianto di alcuni alberi di ulivo presenti nella parte a N-E del Fondo (ved. Allegato 19 - pagg. da 6 a 15).

#### **STATO CONSERVATIVO**

##### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

L'intero uliveto è in buono stato conservativo (ved. Allegato 22 - pagg. da 12 a 17).

##### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

##### **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/11/2013
- Scadenza contratto: 31/08/2028
- Scadenza disdetta: immediata alla scadenza del Contratto senza necessità di preavviso (ved. Allegato 39 – pag. 7)
- Rilascio: 31/08/2013

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

### **BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DEBITI  
Iscritto a BARI il 12/07/2005  
Reg. gen. 35880 - Reg. part. 9345  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.182.546,75  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 24/06/2005



N° repertorio: 15777

N° raccolta: 5253

### **Trascrizioni**

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**  
Trascritto a BARI il 13/07/2012  
Reg. gen. 27540 - Reg. part. 21068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a BARI il 12/10/2012  
Reg. gen. 38920 - Reg. part. 28095  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a BARI il 23/11/2012  
Reg. gen. 43924 - Reg. part. 31647  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**  
Trascritto a BARI il 23/04/2015  
Reg. gen. 16889 - Reg. part. 13540  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a BARI il 22/07/2015  
Reg. gen. 28976 - Reg. part. 22053  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BARI il 20/07/2021  
Reg. gen. 36404 - Reg. part. 26987  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per una migliore comprensione vedasi l'Allegato 43.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 9 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**BENE N° 10 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

Come risulta dalla corrispondenza attivata con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castellana Grotte, all'interno del presente Bene vi è un Pozzo Artesiano che risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 55 del 04/10/1995 e Concessione della Regione Puglia per l'estrazione e l'utilizzo di acque sotterranee per uso irriguo Prot. n° 936 del 20/02/2001 (ved. Allegato 30).

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Cappella ubicata a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

- (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile è confinante a N-W e N-E con la Strada Vicinale del Purgatorio, mentre a S-E e S-W è confinante con la particella 345 (ex 33).

Per una migliore comprensione dell'ubicazione vedasi gli Allegati 4, 5 e 23 (pag. 8).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cappella di campagna	25,87 mq	43,88 mq	1,00	43,88 mq	3,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1 e all'Allegato 3 (pagg. 1 e 2 - da 18 a 23).

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	346	1		B7	U	196 mc		72,88 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	346				ENTE URBANO		49 mq			

### **Corrispondenza catastale**

La particella 346 è derivata dal Frazionamento eseguito dallo scrivente CTU. Ad essa originariamente era attribuito il numero 33, oggetto di pignoramento. Poichè al suo interno vi era il presente piccolo fabbricato, adibito a chiesetta, mai accatastato, si è proceduto, previo frazionamento del terreno di sedime (ex particella 33), al suo accatastamento (ved. Allegati 31 e 32).

## PRECISAZIONI

---

Attualmente la Strada Vicinale del Purgatorio si ferma davanti all'Area Pertinenziale della particella 301 (Beni n° 1, 2 e 3), e all'ingresso dalla Strada Provinciale n° 237 esiste una sbarra in metallo che ne impedisce il libero accesso. Oltre, a ridosso della Chiesetta, tale Strada Vicinale è stata smantellata e risulta inglobata nei terreni del Fondo Rustico (Lotto n° 2). Ad aggiudicazione del Lotto n° 2, l'acquirente dovrà ripristinare l'intera Strada Vicinale fino al suo termine sulla Strada Vicinale Borgo Scorzoni a sua cura e spese, e dovrà essere rimossa la sbarra che ne impedisce il libero accesso, garantendo tale diritto a partire dalla Strada Provinciale fino alla Vicinale Borgo Scorzoni.

## PATTI

---

Non vi sono Patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in discrete condizioni conservative (ved. Allegato 22 - pag. 18).

## PARTI COMUNI

---

Vedasi quanto riportato al paragrafo Precisazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vedasi quanto riportato al paragrafo Precisazioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è stato realizzato in muratura portante e volta a stella in pietra locale, con copertura a chiancarelle, conformata riprendendo la forma interna della volta, rifacendosi alle tipiche coperture dei trulli. La finitura delle pareti, sia interne e sia esterne, è ad intonaco con latte di calce. Esso è privo di qualsiasi impianto tecnologico. Per una migliore comprensione dello Stato dei Luoghi vedasi l'Allegato 22 (pag. 18)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Essendo un edificio realizzato prima del 1967 (con ogni probabilità prima del 1942), e trovandosi in agro di Castellana Grotte al di fuori del Centro Abitato, non risulta essere stato rilasciato alcun Atto Autorizzativo, poichè non necessario, pertanto è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

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

L'Attestato di Prestazione Energetica non è possibile predisporlo in quanto l'immobile è privo degli impianti ivi compreso l'impianto termico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T  
Trattasi di porzione di un complesso edilizio, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante, destinato prima dell'abbandono (circa fine anni '80) a stalla con annessi depositi e ampio cortile collegato a una grande pertinenza esclusiva. Da detta pertinenza si accede alle altre due porzioni del complesso (Bene n° 2 e 3), anch'esse oggetto della presente procedura. Al complesso edilizio, situato in agro di Castellana Grotte, si accede attraverso la Strada Vicinale del Purgatorio, che sfocia al Km. 11 della Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte, a circa 2 km dal centro abitato. Esso è circondato da un grande fondo rustico di circa 9 ettari coltivato ad uliveto, anch'esso oggetto della presente procedura. L'attuale conformazione del complesso è stata realizzata abusivamente in ampliamento alla preesistenza, presumibilmente a cavallo degli anni '60/'70, ed è oggetto di condono edilizio in via di definizione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 138.237,50
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1  
Trattasi di abitazione connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 62.313,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2  
Trattasi di abitazione, connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.188,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T	552,95 mq	250,00 €/mq	€ 138.237,50	100,00%	€ 138.237,50
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1	207,71 mq	300,00 €/mq	€ 62.313,00	100,00%	€ 62.313,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2	63,96 mq	300,00 €/mq	€ 19.188,00	100,00%	€ 19.188,00
				Valore di stima:	€ 219.738,50

Valore di stima: € 219.738,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

**Valore finale di stima: € 110.856,18**

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Tale valutazione ha tenuto presente le condizioni generali in cui si trovano i Beni pignorati, e precisamente gli Oneri di regolarizzazione urbanistica, lo Stato d'uso e di manutenzione e il Rischio assunto per mancata garanzia.

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Trattasi di porzione di un ampio fondo rustico (circa 9 ettari), coltivato ad uliveto, situato in agro di Castellana Grotte. Si accede dalla Strada Vicinale Borgo Scorzoni e dalla Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese del futuro acquirente) che si dipartono lungo la Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana, la prima al Km. 10,500 e la seconda al Km. 11, a circa 2 km. dal centro abitato. Il fondo rustico è posizionato ad una altitudine che varia tra i 272 m (zona a Nord), i 291 m (nella parte centrale) e i 288 m sul livello del mare (zona a Sud).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 345, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 48.561,00
- Bene N° 5** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 34, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 71.892,00

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 71, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 20.019,00
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 72, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 37.896,00
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 73, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 17.715,00
- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 74, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 29.829,00
- **Bene N° 10** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
 Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 80, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 29.937,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Fondo Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio	16187,00 mq	3,00 €/mq	€ 48.561,00	100,00%	€ 48.561,00
<b>Bene N° 5</b> - Fondo Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio	23964,00 mq	3,00 €/mq	€ 71.892,00	100,00%	€ 71.892,00
<b>Bene N° 6</b> - Fondo Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio	6673,00 mq	3,00 €/mq	€ 20.019,00	100,00%	€ 20.019,00
<b>Bene N° 7</b> - Fondo Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio	12632,00 mq	3,00 €/mq	€ 37.896,00	100,00%	€ 37.896,00
<b>Bene N° 8</b> - Fondo Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio	5905,00 mq	3,00 €/mq	€ 17.715,00	100,00%	€ 17.715,00
<b>Bene N° 9</b> - Fondo Castellana Grotte (BA)	9943,00 mq	3,00 €/mq	€ 29.829,00	100,00%	€ 29.829,00



- Contrada Purgatorio					
<b>Bene N° 10</b> - Fondo Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio	11975,00 mq	3,00 €/mq	€ 29.937,50	100,00%	€ 29.937,50
Valore di stima:					€ 255.849,50

Valore di stima: € 255.849,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Ripristino Strada Vicinale del Purgatorio	21.158,16	€

**Valore finale di stima: € 196.313,92**

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori immobiliari e le categorie imprenditoriali agricole, confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e quelli della Commissione Provinciale. Tale valutazione ha tenuto presente le condizioni generali in cui si trova il Fondo Rustico pignorato, la presenza del Pozzo artesiano e dell'impianto aereo di irrigazione, la vicinanza alla Strada provinciale n° 237 e il Rischio assunto per mancata garanzia, nonché la realizzazione del ripristino della Strada Vicinale del Purgatorio.

### LOTTO 3

- Bene N° 11** - Cappella ubicata a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T  
 Trattasi di piccolo fabbricato adibito a Chiesetta di campagna. In discrete condizioni, collegata alla viabilità principale (Km. 11 Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte) tramite la Strada Vicinale del Purgatorio, a circa 2 km. dal centro abitato di Castellana Grotte. Situata nei pressi del complesso edilizio, anch'esso oggetto della presente procedura (Lotto n° 1), e del Fondo rustico (Lotto n° 2). Priva di qualsiasi impianto tecnologico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 346, Sub. 1, Categoria B7 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 346, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.164,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Cappella Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T	43,88 mq	300,00 €/mq	€ 13.164,00	100,00%	€ 13.164,00
Valore di stima:					€ 13.164,00

Valore di stima: € 13.164,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 11.189,40**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità da segnalare se non quanto già riportato nei precedenti paragrafi di ciascun Bene, per quel che riguarda le specifiche peculiarità.

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

Monopoli, li 26/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fiume Andrea



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E URBANISTI DELLA PROVINCIA DI BARI'. In the center, it says 'Dr. Arch. FIUME ANDREA N° 518'. A blue ink signature is written over the stamp.

## ELENCO ALLEGATI:

---

### **RACCOLTA N° 1 – ALLEGATI DA 1 A 23**

- ✓ 1) - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
- ✓ 2) - VISURE E PLANIMETRIE / CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 07-08/02 e 14/10/2022, 16/01/2023)
- ✓ 3) - VISURE / CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 09/04, 20/05, 14/10/2022 e 16/01/2023)
- ✓ 4) - STRALCI MAPPALI (Aggiornamento al 20/05 e 08/11/2022)
- ✓ 5) - STRALCIO ORTOFOTO
- ✓ 6) - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI S.U.E. COMUNE DI CASTELLANA GROTTE
- ✓ 7) - PRATICA CONDONO 638B/86
- ✓ 8) - RICHIESTE CHIARIMENTI AL SUE CONDONO E STRADA VICINALE DEL PURGATORIO
- ✓ 9) - SOLLECITO RISPOSTE AI QUESITI
- ✓ 10) - RISPOSTA DEL SUE AL QUESITO SUL CONDONO
- ✓ 11) - SOLLECITO SUE RISPOSTA SULLA STRADA VICINALE
- ✓ 12) - RICHIESTA AL SUE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ 13) - SOLLECITO SUE PER C.D.U. E RISPOSTA SULLA STRADA VICINALE
- ✓ 14) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ 15) - RISPOSTA SULLA STRADA VICINALE DEL PURGATORIO
- ✓ 16) - CONVOCAZIONE 1^ ACCESSO AGLI IMMOBILI
- ✓ 17) - VERBALE DI ACCESSO DEL 21/04/2022
- ✓ 18) - CONVOCAZIONE 2^ ACCESSO AGLI IMMOBILI
- ✓ 19) - VERBALE DI ACCESSO DEL 03/10/2022
- ✓ 20) - CONVOCAZIONE 3^ ACCESSO AGLI IMMOBILI
- ✓ 21) - VERBALE DI ACCESSO DEL 22/12/2022
- ✓ 22) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 23) - PLANIMETRIE DI RILIEVO

## **RACCOLTA N° 2 - ALLEGATI DA 24 A 45**

- ✓ 24) - ISTANZA DI PROROGA DEL 09/06/2022
- ✓ 25) - CONCESSIONE PROROGA DEL 16/06/2022
- ✓ 26) - ISTANZA DI PROROGA DEL 08/08/2022
- ✓ 27) - CONCESSIONE PROROGA DEL 27/09/2022
- ✓ 28) - ISTANZA DI PROROGA DEL 14/12/2022
- ✓ 29) - CONCESSIONE PROROGA DEL 20/12/2022
- ✓ 30) - AUTORIZZAZIONI REALIZZAZIONE E UTILIZZO POZZO ARTESIANO
- ✓ 31) - TIPO MAPPALE PROT. N° BA0234054/2022 DELL'11/10/2022
- ✓ 32) - ACCATASTAMENTO PROT. N° BA0235985/2022 DEL 13/10/2022
- ✓ 33) - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI SU STRALCIO MAPPALE
- ✓ 34) - ATTO DI DONAZIONE DEL 04/05/1972
- ✓ 35) - ATTO DI DONAZIONE DEL 17/06/1972
- ✓ 36) - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/10/1987
- ✓ 37) - ATTO DI COSTITUZIONE DI S.A.S. CON CONFERIMENTO DI AZIENDA DEL 12/07/2012
- ✓ 38) - ATTO DI CESSIONI DI QUOTE SOCIETARIE DEL 06/09/2012
- ✓ 39) - CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI DEL 01/09/2013
- ✓ 40) - ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETARIA DEL 01/04/2015
- ✓ 41) - ATTO DI AUMENTO DI CAPITALE E CONFERIMENTO DI AZIENDA DEL 10/04/2015
- ✓ 42) - VISURA CAMERALE DEL 03/02/2022
- ✓ 43) - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 25/07/2022 - 18\_01 E 19\_01\_2023
- ✓ 44) - COMPUTO METRICO REALIZZAZIONE STRADA VICINALE DEL PURGATORIO
- ✓ 45) - CHECK LIST

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T  
Trattasi di porzione di un complesso edilizio, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante, destinato prima dell'abbandono (circa fine anni '80) a stalla con annessi depositi e ampio cortile collegato a una grande pertinenza esclusiva. Da detta pertinenza si accede alle altre due porzioni del complesso (Bene n° 2 e 3), anch'esse oggetto della presente procedura. Al complesso edilizio, situato in agro di Castellana Grotte, si accede attraverso la Strada Vicinale del Purgatorio, che sfocia al Km. 11 della Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte, a circa 2 km dal centro abitato. Esso è circondato da un grande fondo rustico di circa 9 ettari coltivato ad uliveto, anch'esso oggetto della presente procedura. L'attuale conformazione del complesso è stata realizzata abusivamente in ampliamento alla preesistenza, presumibilmente a cavallo degli anni '60/'70, ed è oggetto di condono edilizio in via di definizione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n° 24565 del 22 novembre 2022 rilasciato dal Comune di Castellana Grotte la particella in cui ricade l'immobile è destinata a "Zone agricole normali: E1". Per maggiori dettagli vedasi l'Allegato 14.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1  
Trattasi di abitazione connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2  
Trattasi di abitazione, connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 110.856,18**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Trattasi di porzione di un ampio fondo rustico (circa 9 ettari), coltivato ad uliveto, situato in agro di Castellana Grotte. Si accede dalla Strada Vicinale Borgo Scorzoni e dalla Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese del futuro acquirente) che si dipartono lungo la Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana, la prima al Km. 10,500 e la seconda al Km. 11, a circa 2 km. dal centro abitato. Il fondo rustico è posizionato ad una altitudine che varia tra i 272 m (zona a Nord), i 291 m (nella parte centrale) e i 288 m sul livello del mare (zona a Sud). Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 345, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Vedasi quanto riportato al Bene n° 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 34, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Vedasi quanto riportato al Bene n° 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 71, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Vedasi quanto riportato al Bene n° 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 72, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Vedasi quanto riportato al Bene n° 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 73, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.
- **Bene N° 9** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Vedasi quanto riportato al Bene n° 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 74, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.
- **Bene N° 10** - Fondo ubicato a Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio  
Vedasi quanto riportato al Bene n° 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 80, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 196.313,92**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 11** - Cappella ubicata a Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T  
Trattasi di piccolo fabbricato adibito a Chiesetta di campagna. In discrete condizioni, collegata alla viabilità principale (Km. 11 Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte) tramite la Strada Vicinale del Purgatorio, a circa 2 km. dal centro abitato di Castellana Grotte. Situata nei pressi del complesso edilizio, anch'esso oggetto della presente procedura (Lotto n° 1), e del Fondo rustico (Lotto n° 2). Priva di qualsiasi impianto tecnologico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 346, Sub. 1, Categoria B7 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 346, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 11.189,40**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.856,18**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano 1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 1, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	552,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come già riportato l'immobile è in stato di abbandono da moltissimi anni e necessità di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione dello Stato dei Luoghi vedasi Allegato 22 (pagg. da 1 a 5)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di un complesso edilizio, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante, destinato prima dell'abbandono (circa fine anni '80) a stalla con annessi depositi e ampio cortile collegato a una grande pertinenza esclusiva. Da detta pertinenza si accede alle altre due porzioni del complesso (Bene n° 2 e 3), anch'esse oggetto della presente procedura. Al complesso edilizio, situato in agro di Castellana Grotte, si accede attraverso la Strada Vicinale del Purgatorio, che sfocia al Km. 11 della Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte, a circa 2 km dal centro abitato. Esso è circondato da un grande fondo rustico di circa 9 ettari coltivato ad uliveto, anch'esso oggetto della presente procedura. L'attuale conformazione del complesso è stata realizzata abusivamente in ampliamento alla preesistenza, presumibilmente a cavallo degli anni '60/'70, ed è oggetto di condono edilizio in via di definizione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	207,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come già riportato l'immobile è in stato di abbandono da moltissimi anni e necessità di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione vedasi Allegato 22 (pagg. da 6 a 9)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T-1 - 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 301, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	63,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come già riportato l'immobile è in stato di abbandono da moltissimi anni e necessità di una pesante ristrutturazione. Per una migliore comprensione vedasi Allegato 22 (pagg. da 10 e 11).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione, connessa con il complesso edilizio di cui al Bene n° 1, completamente in stato di degrado, che necessita di una ristrutturazione cosiddetta pesante. Per altre informazioni vedasi quanto riportato al Bene n° 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.313,92

<b>Bene N° 4 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 345, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	16187,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero uliveto è in buono stato conservativo (ved. Allegato 22 - pagg. da 12 a 17).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di un ampio fondo rustico (circa 9 ettari), coltivato ad uliveto, situato in agro di Castellana Grotte. Si accede dalla Strada Vicinale Borgo Scorzoni e dalla Strada Vicinale del Purgatorio (da ripristinare a cura e spese del futuro acquirente) che si dipartono lungo la Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana, la prima al Km. 10,500 e la seconda al Km. 11, a circa 2 km. dal centro abitato. Il fondo rustico è posizionato ad una altitudine che varia tra i 272 m (zona a Nord), i 291 m (nella parte centrale) e i 288 m sul livello del mare (zona a Sud).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 5 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 34, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	23964,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Descrizione:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta
--------------------------------	-----------

<b>Bene N° 6 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 71, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	6673,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Descrizione:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		

<b>Bene N° 7 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 72, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	12632,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Descrizione:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		

<b>Bene N° 8 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 73, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	5905,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Descrizione:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		

<b>Bene N° 9 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 74, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	9943,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.
<b>Descrizione:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta

<b>Bene N° 10 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Contrada Purgatorio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 80, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	11975,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Descrizione:</b>	Vedasi quanto riportato al Bene n° 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		

### **LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.189,40**

<b>Bene N° 11 - Cappella</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Tratturo Oronzo Persio, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cappella Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 346, Sub. 1, Categoria B7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 346, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	43,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in discrete condizioni conservative (ved. Allegato 22 - pag. 18).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piccolo fabbricato adibito a Chiesetta di campagna. In discrete condizioni, collegata alla viabilità principale (Km. 11 Strada Provinciale n° 237 Monopoli-Castellana Grotte) tramite la Strada Vicinale del Purgatorio, a circa 2 km. dal centro abitato di Castellana Grotte. Situata nei pressi del complesso edilizio, anch'esso oggetto della presente procedura (Lotto n° 1), e del Fondo rustico (Lotto n° 2). Priva di qualsiasi impianto tecnologico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Se dovuta		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENI N° 1 | 2 | 3 - FABBRICATO AGRICOLO E ABITAZIONI UBICATI A CASTELLANA GROTTI (BA) - TRATTURO ORONZO PERSIO, PIANO 1-2-T**

---

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 20/07/2021

Reg. gen. 36404 - Reg. part. 26987

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENI N° 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 - FONDI E CAPPELLA UBICATI A CASTELLANA GROTTI (BA) - CONTRADA PURGATORIO**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DEBITI

Iscritto a BARI il 12/07/2005

Reg. gen. 35880 - Reg. part. 9345

Quota: 1/1

Importo: € 2.500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.182.546,75

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 24/06/2005

N° repertorio: 15777

N° raccolta: 5253

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 20/07/2021

Reg. gen. 36404 - Reg. part. 26987

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura