
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Matera Petrara Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	7
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	7
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	8
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	8
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	8
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	9
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	10



Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	11
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	12
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	12
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	13
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	13
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	15
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	16
Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	17



Bene N° 1 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T,
piano T..... 17

Bene N° 2 - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T,
piano T..... 17

Stima / Formazione lotti..... 19

Riepilogo bando d'asta 24

Lotto Unico..... 24

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E..... 25

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 333.000,00..... 25



INCARICO

All'udienza del 20/10/2025, il sottoscritto Ing. Matera Petrara Domenico, con studio in Via Mario Pagano, 2/A - 70022 - Altamura (BA), email ing.materapetrara@libero.it, PEC domenico.materapetrara6789@pec.ordingbari.it, Tel. 080 3147151, Fax 080 3147151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T (Coord. Geografiche: 40.914327, 17.197588)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T (Coord. Geografiche: 40.914327, 17.197588)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da un fabbricato a forma di "L" ed un più piccolo volume vicino (forno), costruiti con la tipica architettura del "Trullo", di circa 91 mq lordi e da una piscina interrata di circa 72 mq con adiacente pergolato. Il tutto giace su un'area di circa 2182 mq in parte a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da due fabbricati a forma pressoché rettangolare, rispettivamente di circa 51 mq e circa 15 mq lordi. Il tutto giace su un'area di circa 908 mq, in parte a verde ed in parte lastricata di basole in pietra, recintata con muri in pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

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

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

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

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

L'intera proprietà confina a Sud/est con la strada di accesso alla struttura, strada comunale Monte Cipolla, e sui restanti fronti con altre proprietà.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

L'intera proprietà confina a Sud/est con la strada di accesso alla struttura, strada comunale Monte Cipolla, e sui restanti fronti con altre proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Villino	54,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,50 m	T
Struttura (forno)	4,50 mq	7,00 mq	0,40	3,00 mq	0,00 m	T
Piscina	72,00 mq	72,00 mq	0,50	36,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	2097,00 mq	2097,00 mq	0,02	42,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	45,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,95 m	T
Deposito	11,00 mq	14,00 mq	0,4	5,50 mq	2,40 m	T
Terreno	908,00 mq	908,00 mq	0,02	18,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 309, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 309, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 336,99 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'immobile identificato al catasto al Fg. 4, Part. 309, Sub2. deriva da i seguenti immobili soppressi: Foglio 4 Particella 306 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 307 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 308 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 309 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 310 Subalterno 1 (Allegato 2 VISURE E PLANIMETRIE).

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTA (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/2009 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 349, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 77 mq Rendita € 224,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'immobile identificato al catasto al Fg. 4, Part. 349, Sub1. deriva da i seguenti immobili soppressi: Foglio 4 Particella 306 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 307 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 308 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 309 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 310 Subalterno 1 (Allegato 2 VISURE E PLANIMETRIE).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTA (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	309	2		A7	3	4,5	117 mq	336,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per una diversa sagoma, diversa distribuzione interna degli ambienti e la presenza di un pergolato.
Per ovviare a tale difformità è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana Grotte (S.C.I.A. sanatoria art. 36-bis) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il tecnico.
L'immobile identificato al catasto al Fg. 4, Part. 309, Sub2. deriva da i seguenti immobili soppressi: Foglio 4 Particella 306 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 307 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 308 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 309 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 310 Subalterno 1 (Allegato 2 VISURE E PLANIMETRIE).



BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	349	1		A7	3	3	77 mq	224,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per una diversa distribuzione interna degli ambienti e di infissi del villino, e per un aumento del volume del deposito con diverso utilizzo rispetto alla destinazione d'uso autorizzata e due costruzioni lignee, prive di titolo edilizio.

Per ovviare a tale difformità è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana grotte (S.C.I.A. sanatoria art. 36-bis) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il tecnico.

L'immobile, a seguito delle difformità riscontrate, necessita di una richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità presso l'U.T.C. di Castellana Grotte da parte di un tecnico con la spesa di € 1.500,00.

Per i volumi non autorizzati e le costruzioni lignee è necessaria la loro rimozione con una spesa a corpo di € 5.500,00 per il deposito ed € 700,00 per le costruzioni lignee, come indicato nell'All. "6" con la lettera "D".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune. Le superfici commerciali di ambienti accessori sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio. Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto assente la registrazione dell'impianto termico al Catasto Regionale degli Impianti. Secondo il PPTR l'area è vincolata a: "Componenti culturali e insediativi - Ulteriori contesti paesaggistici - PAESAGGI RURALI" - le cui misure di salvaguardia ed utilizzazione sono indicate nell'art.83 "Allegato 16".

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T



La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio. Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto assente la registrazione dell'impianto termico al Catasto Regionale degli Impianti.

E' presente un atto di asservimento allegato alla perizia (All. 4 - Ispezione Ipotecaria ventennio - 5 - Atto di compravendita + Asservimento), nel quale il proprietario, suoi successori ed aventi causa, si obbliga ad asservire a titolo gratuito a favore del comune di Castellana Grotte al manufatto di cui all'istanza (PDC n.25 del 27-3-2008), in origine riconosciuto al Catasto al fg. 4 p.lle 306,307,308,309 e 310, sub. 1, l'area che ha espresso la relativa volumetria .

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Castellana Grotte è risultata una richiesta di abitabilità in data 21/09/2004 prot. n. 16643, senza seguito.

Secondo il PPTR l'area è vincolata a: "Componenti culturali e insediativi - Ulteriori contesti paesaggistici - PAESAGGI RURALI" - le cui misure di salvaguardia ed utilizzazione sono indicate nell' art.83 - "Allegato 16".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

L'immobile considerato le finiture esterne ed interne versa in uno stato di conservazione più che buono, gli impianti sono risultati funzionanti.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

L'immobile considerato le finiture esterne ed interne versa in uno stato di conservazione più che buono, gli impianti sono risultati funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

La proprietà è collocata su Strada Comunale Monte Cipolla n. 41 - 70013 - Castellana Grotte (BA) al piano terra. La struttura, ha una forma ad "L", ed è in muratura portante di pietra con copertura a cono, come da tradizionale architettura del "Trullo" Pugliese. Si estende su circa 84 mq commerciali, l'interno è organizzato con n.2 ambienti comunicanti all'ingresso, n.1 disimpegno che serve altri 4 ambienti, n.1 camera, n.1 bagno, n.1 cucina e n.1 ripostiglio con accesso anche da un secondo ingresso. Separato da una scala vi è una piccola struttura adibita a forno di circa 7 mq commerciali.

L'altezza massima è di circa 4,45 mt, il pavimento è in lastre di varie dimensioni in pietra, il servizio igienico è rivestito con piastrelle in ceramica. Le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in metallo. Gli impianti tecnologici sono funzionanti, quello termico è gestito con un climatizzatore a split.



BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

La proprietà è collocata su Strada Comunale Monte Cipolla n. 41 - 70013 - Castellana Grotte (BA) al piano terra. Le strutture hanno una forma pressoché rettangolare, sono in muratura portante con copertura piana. Si estendono rispettivamente su circa 51 mq (villino) e circa 14 mq (deposito) commerciali. L'interno del villino è organizzato con un ambiente unico adibito a soggiorno cucina, ed un disimpegno che serve n.1 bagno e n.1 camera da letto, l'altezza è di circa 2,95 mt. Il deposito è costituito da due ambienti ed un bagno, l'altezza è di circa 2,40 mt.

I pavimenti sono in lastre di ceramica, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in metallo. Gli impianti tecnologici sono funzionanti, quello termico è gestito con climatizzatori a split.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2009 al 23/10/2025	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NOT. GUARAGNELLA	15/06/2005	94377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTA (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2009 al 23/10/2025	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NOT. GUARAGNELLA	15/06/2005	94377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a BARI il 27/02/2020
Reg. gen. 9284 - Reg. part. 1267
Importo: € 75.000,00
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 50.601
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a BARI il 20/07/2021
Reg. gen. 36399 - Reg. part. 5180
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a BARI il 15/05/2007
Reg. gen. 28629 - Reg. part. 18480
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 16/05/2025
Reg. gen. 24973 - Reg. part. 18904
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a BARI il 27/02/2020
Reg. gen. 9284 - Reg. part. 1267
Importo: € 75.000,00
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 50.601
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a BARI il 20/07/2021
Reg. gen. 36399 - Reg. part. 5180
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a BARI il 15/05/2007
Reg. gen. 28629 - Reg. part. 18480
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 16/05/2025
Reg. gen. 24973 - Reg. part. 18904
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

In base al P.R.G. del Comune di Castellana Grotte l'immobile ricade in zona "E1" zone agricole normali.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

In base al P.R.G. del Comune di Castellana Grotte l'immobile ricade in zona "E1" zone agricole normali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

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

Concessione edilizia n.130-81 (ristrutturazione dei trulli esistenti, riduzione degli spessori esistenti ed un diversa sistemazione della distribuzione interna, costruzione di una cisterna e di un pozzo nero con annessa fossa biologica).

P.D.C. N.25 DEL 27/03/2008 (esecuzione dei lavori di ampliamento del vano tecnico esistente, realizzazione di pergolato e piscina alla contrada Monte Cipolla.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza catastale per una diversa sagoma, diversa distribuzione interna degli ambienti e la presenza di un pergolato.

Per ovviare a tale difformità è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana Grotte (S.C.I.A. sanatoria art. 36-bis) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il tecnico.

L'immobile è privo di Agibilità pertanto va richiesta una Segnalazione Certificata di Agibilità presso l'U.T.C. di Castellana Grotte da parte di un tecnico con la spesa di € 1.500,00.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CASTELLANA GROTTI (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA N. 41 PIANO T, PIANO T

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

CONDONO EDILIZIO N.570/95 del 01/03/1995.

CE 229 del 19.12.2002

D.I.A. N.203/05 DEL 06-10-05;

P.D.C. N.25 DEL 27/03/2008 (esecuzione dei lavori di ampliamento del vano tecnico esistente, realizzazione di pergolato e piscina alla contrada Monte Cipolla).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza catastale per una diversa distribuzione interna degli ambienti e di infissi del villino, e per un aumento del volume del deposito con diverso utilizzo rispetto alla destinazione d'uso autorizzata e due costruzioni lignea, prive di titolo edilizio.

Per ovviare a tale difformità è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana grotte (S.C.I.A. sanatoria art. 36-bis) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il



tecnico.

L'immobile, a seguito delle difformità riscontrate, necessita di una richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità presso l'U.T.C. di Castellana Grotte da parte di un tecnico con la spesa di € 1.500,00.

Per i volumi non autorizzati e le costruzioni lignee è necessaria la loro rimozione con una spesa a corpo di € 5.500,00 per il deposito ed € 700,00 per le costruzioni lignee, come indicato nell'All. "6" con la lettera "D".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T

Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da un fabbricato a forma di "L" ed un più piccolo volume vicino (forno), costruiti con la tipica architettura del "Trullo", di circa 91 mq lordi e da una piscina interrata di circa 72 mq con adiacente pergolato. Il tutto giace su un'area di circa 2182 mq in parte a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 309, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 281.600,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Febbraio 2026) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: IMMOBILIARE.IT.



VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	460,00	€ 1 369,57	€ 630 000,00
IMM. "B"	165,00	€ 1 757,58	€ 290 000,00
IMM. "C"	500,00	€ 2 000,00	€ 1 000 000,00
		€ 160,00	
SOMMA SUP.	1125,00		€ 1 920 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1 706,67	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	165,00		€ 281 600,55

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.706,67X165mq = € 281.600,55 ovvero € 281.600,00. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio ("Consistenza").

Per ovviare alle difformità urbanistiche e catastali è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana Grotte (S.C.I.A. sanatoria art. 36-bis) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il tecnico.

- Bene N° 2** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T

Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da due fabbricati a forma pressoché rettangolare, rispettivamente di circa 51 mq e circa 15 mq lordi. Il tutto giace su un'area di circa 908 mq, in parte a verde ed in parte lastricata di basole in pietra, recintata con muri in pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 349, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 128.000,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Febbraio 2026) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione,



conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: IMMOBILIARE.IT.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	460,00	€ 1 369,57	€ 630 000,00
IMM. "B"	165,00	€ 1 757,58	€ 290 000,00
IMM. "C"	500,00	€ 2 000,00	€ 1 000 000,00
		€ 160,00	
SOMMA SUP.	1125,00		€ 1 920 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1 706,67	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	75,00		€ 128 000,25

Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.706,67X75mq = € 1282.000,25 ovvero € 128.000,00. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio ("Consistenza").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	165,00 mq	1.706,67 €/mq	€ 281.600,55	100,00%	€ 281.600,00
Bene N° 2 - Villa Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T	75,00 mq	1.706,67 €/mq	€ 128.000,25	100,00%	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 409.600,00

Valore di stima: € 409.600,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancaza di garanzia su vizi occulti	15,00	%
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia bene 1	4.500,00	€
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia bene 2	4.500,00	€
Spese per domilizione volumi non autorizzati bene 2	6.200,00	€

Valore finale di stima: € 333.000,00

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione del Borsino Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

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.

Altamura, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Matera Petrara Domenico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali e visure catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 12 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titolo edilizio + tavole
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto di matrimonio - certificato di residenza
- ✓ N° 15 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Misure di prevenzione PPTR



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T
Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da un fabbricato a forma di "L" ed un più piccolo volume vicino (forno), costruiti con la tipica architettura del "Trullo", di circa 91 mq lordi e da una piscina interrata di circa 72 mq con adiacente pergolato. Il tutto giace su un'area di circa 2182 mq in parte a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 309, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Castellana Grotte l'immobile ricade in zona "E1" zone agricole normali.
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T
Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da due fabbricati a forma pressoché rettangolare, rispettivamente di circa 51 mq e circa 15 mq lordi. Il tutto giace su un'area di circa 908 mq, in parte a verde ed in parte lastricata di basole in pietra, recintata con muri in pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 349, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Castellana Grotte l'immobile ricade in zona "E1" zone agricole normali.

Prezzo base d'asta: € 333.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 333.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 309, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile considerato le finiture esterne ed interne versa in uno stato di conservazione più che buono, gli impianti sono risultati funzionanti.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da un fabbricato a forma di "L" ed un più piccolo volume vicino (forno), costruiti con la tipica architettura del "Trullo", di circa 91 mq lordi e da una piscina interrata di circa 72 mq con adiacente pergolato. Il tutto giace su un'area di circa 2182 mq in parte a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Castellana Grotte (BA) - STRADA COMUNALE MONTE CIPOLLA n. 41 Piano T, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 349, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile considerato le finiture esterne ed interne versa in uno stato di conservazione più che buono, gli impianti sono risultati funzionanti.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare si trova sulla strada comunale Monte Cipolla n. 41, a Castellana Grotte - BA; è costituito da due fabbricati a forma pressoché rettangolare, rispettivamente di circa 51 mq e circa 15 mq lordi. Il tutto giace su un'area di circa 908 mq, in parte a verde ed in parte lastricata di basole in pietra, recintata con muri in pietra. L'area nella quale è inserita la proprietà si trova a circa 4 km dal centro abitato, in agro di Castellana Grotte, con una discreta presenza di residenze a vocazione stagionale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore.		

