

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	7
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	10



Formalità pregiudizievoli.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	11
Normativa urbanistica.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	12
Regolarità edilizia.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.730,70</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 15/04/2025, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepignano@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 080 32 31 035, Fax 080 32 31 05, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T (Coord. Geografiche: 40.8302173, 16.894561)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T (Coord. Geografiche: 40.8302173, 16.894561)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

Abitazione indipendente di vecchia data alla contrada "Marchesana", con annessi comunicanti e pertinenziali: locale deposito, accessori, area a verde con strada di accesso, fondo rustico (bene n. 2).

La costruzione, sviluppata a piano terra, si compone di: un corpo di fabbrica "datato" (sub 1), costituito a sua volta di tre ambienti intercomunicanti ed accessori; locale deposito (sub 2, di epoca più recente), comunicante ed adibito ad abitazione (2 camerette, bagno e disimpegno); altro locale accessorio retrostante ed intercomunicante; ampio porticato antistante e cortiletto scoperto; area pertinenziale in parte interessata dalla strada di accesso (in breccia stabilizzata), in parte da superficie a verde con alberi da frutta circostanti il fabbricato. Dette unità immobiliari (bene n.1) insistono all'interno del fondo rustico a descriversi (bene n.2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile presenta irregolarità di tipo urbanistico.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

Fondo rustico alla contrada "Marchesana", di giacitura pseudo\_pianeggiante, comoda forma rettangolare, terreno tipico murgiano (pietoso) investito ad albereto senza un sesto regolare di impianto e sparuta presenza di alberi (ulivo, frutta). Talune specie di recente impianto. Il fondo, con all'interno i fabbricati (bene n.1), in buone condizioni di conservazione e manutenzione, risulta delimitato su tutti i lati da muretti in pietra a secco. L'accesso al fondo ed ai fabbricati è delimitato da cancello in ferro a ridosso della strada vicinale Milano. I



cespiti sono ubicati in area agricola isolata, a circa 4 km in linea d'area dal centro urbano (Gioia del Colle), caratterizzati da scomoda viabilità di accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



I Cespiti eseguiti sono pervenuti ai debitori per atto a rogito Notar Bruno Volpe di Bari del 7 luglio 2015 Rep/Rac. 33718/13311

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I Cespiti eseguiti sono pervenuti ai debitori per atto a rogito Notar Bruno Volpe di Bari del 7 luglio 2015 Rep/Rac. 33718/13311

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Il fondo rustico con annessi fabbricati confina con eredi Cardetta, Vito Antonio e Carraro, salvo altri. Catastralmente in senso antiorario con: strada vicinale Milano, ptc 25, ptc 325, ptcc 303, 89 e 46.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Il fondo rustico con annessi fabbricati confina con eredi Cardetta, Vito Antonio e Carraro, salvo altri. Catastralmente in senso antiorario con: strada vicinale Milano, ptc 25, ptc 325, ptcc 303, 89 e 46.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	112,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,00 m	T
Porticato	23,00 mq	24,00 mq	0,33	7,92 mq	3,00 m	T
Area pertinenziale (Verde, cortiletti, strada di accesso)	571,00 mq	571,00 mq	0,05	28,55 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>186,47 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>186,47 mq</b>	

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

<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	10333,00 mq	10333,00 mq	1	10333,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10333,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10333,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	561	1		A4	4	5	113 mq	426,08 €	T	
	21	561	2		C2	3	28	35 mq	82,43 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme rispetto agli atti catastali per ampliamenti e diversa disposizione degli ambienti interni, pertanto dovrà procedersi all'aggiornamento degli atti catastali con redazione di Tipo Mappale (aggiornamento della proiezione al suolo dei fabbricati) e conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali.

Tali costi possono stimarsi nella misura di € 3.000,00 comprensivi di tributi catastali ed oneri fiscali.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO 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
21	23				Oliveto	1	00.33.11 mq	14,53 €	11,11 €	
21	558				Oliveto	3	00.21.29 mq	6,6 €	6,05 €	
21	559				Oliveto	3	00.26.48 mq	8,21 €	7,52 €	
21	560				Oliveto	3	00.22.45 mq	6,96 €	6,38 €	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

I fabbricati si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture di media qualità.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Il fondo rustico è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Fabbricati

Altezza interna utile: variabile mediamente su circa tre metri

Str. verticali: muratura di tufo doppio spessore per il fabbricato più datato. Medio spessore per gli involucri.

Solai: latero\_cemento fabbricato più datato. Travicelli lignei e pannelli coibentati di lamiera per gli altri involucri.

Copertura: Lastrico e a falde.

Manto di copertura: Lastricatura, pannello coibentato effetto coppo.

Pareti esterne ed interne: intonaco, quarzo e traspirante per i solai a muro

Pavimentazione interna: in ceramica in pasta, in parte mattoni in cemento con scaglie di marmo

Infissi esterni ed interni: PVC e vetrocamera, legno

Impianto elettrico, idrico, termico (stufa a legna)

Terreno esclusivo: area a verde/orto



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

Superficie fondiaria ha 01.03.33

Qualità catastale: oliveto

Qualità reale: diverse piante presenti in modo sparso con assenza di sesto di impianto. Fallanze molto ampie. Specie arboree verificate: Pianta di ulivo (talune piante molto giovani e non ancora in produzione), diversi alberi da frutta di vario genere, colture ortive. Ottima giacitura, terreno tipico murgiano con presenza copiosa di scheletro superficiale, appezzamento di forma regolare. Accessibilità mediocre.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

L'immobile è occupato e nella disponibilità dei debitori e del loro nucleo familiare.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

L'immobile è nella disponibilità dei debitori.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO 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 risulta attualmente invariata.

Ricostruzione del ventennio.

Ai debitori gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Volpe Bruno del 7 luglio 2015 repertorio n. 33718/13311 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 8 luglio 2015 al numero di registro generale 27038 e numero di registro particolare 20757 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 del concedente, sono pervenuti per atto pubblico amministrativo di affrancazione del Notaio Gentile Teresa del 18 dicembre 2014 repertorio n. 1339 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 dicembre 2014 al numero di registro generale 43679 e numero di registro particolare 33461 dal Comune Di Gioia Del Colle.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- quanto ad una quinta parte indivisa, gravata dall'usufrutto uxorio in favore del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di successione ereditaria alla madre Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta dichiarazione di successione presentata a Gioia del colle il giorno 11 agosto 1970 numero 19 volume 234 trascritta a trani il 17 agosto 1970 al numero 33912 di formalità (Accettazione tacita di Eredità trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 28/03/2025 al numero di registro generale 15813 e numero di registro particolare



12011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 02/04/2025 al numero di registro generale 16732 e numero di registro particolare 12728).

- quanto a quattro quinti indivisi a seguito di atto di donazioni e cessione di diritti a rogito del Notaio Giovanni Petruzzellis Di Acquaviva Delle Fonti in data 18 dicembre 1972 rep. n. 22491, registrato a Gioia del Colle il 5 gennaio 1973 al numero 205, trascritto a Trani il 28 dicembre 1972 al numero 54942 del registro generale d'ordine e numero 47958 del registro particolare.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO 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 risulta attualmente invariata.

Ricostruzione del ventennio.

Ai debitori gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Volpe Bruno del 7 luglio 2015 repertorio n. 33718/13311 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 8 luglio 2015 al numero di registro generale 27038 e numero di registro particolare 20757 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 del concedente, sono pervenuti per atto pubblico amministrativo di affrancazione del Notaio Gentile Teresa del 18 dicembre 2014 repertorio n. 1339 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 dicembre 2014 al numero di registro generale 43679 e numero di registro particolare 33461 dal Comune Di Gioia Del Colle.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- quanto ad una quinta parte indivisa, gravata dall'usufrutto uxorio in favore del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di successione ereditaria alla madre Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta dichiarazione di successione presentata a Gioia del colle il giorno 11 agosto 1970 numero 19 volume 234 trascritta a Trani il 17 agosto 1970 al numero 33912 di formalità (Accettazione tacita di Eredità trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 28/03/2025 al numero di registro generale 15813 e numero di registro particolare 12011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 02/04/2025 al numero di registro generale 16732 e numero di registro particolare 12728).

- quanto a quattro quinti indivisi a seguito di atto di donazioni e cessione di diritti a rogito del Notaio Giovanni Petruzzellis Di Acquaviva Delle Fonti in data 18 dicembre 1972 rep. n. 22491, registrato a Gioia del Colle il 5 gennaio 1973 al numero 205, trascritto a Trani il 28 dicembre 1972 al numero 54942 del registro generale d'ordine e numero 47958 del registro particolare.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Bari il 08/07/2015  
Reg. gen. 27039 - Reg. part. 3544  
Importo: € 110.985,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Volpe Bruno  
Data: 07/07/2015  
N° repertorio: 33719  
N° raccolta: 13312

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare della Procedura**  
Trascritto a Bari il 14/02/2025  
Reg. gen. 7781 - Reg. part. 5952  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Bari il 08/07/2015  
Reg. gen. 27039 - Reg. part. 3544  
Importo: € 110.985,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Volpe Bruno  
Data: 07/07/2015  
N° repertorio: 33719  
N° raccolta: 13312

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare della Procedura**  
Trascritto a Bari il 14/02/2025  
Reg. gen. 7781 - Reg. part. 5952  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**



## **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

I cespiti sono ubicati secondo la tipizzazione da PRG in zona agricola E/2, ove sono consentiti: un  $I_f=0.03$  mc/mq per le abitazioni, e 0.05 per le altre costruzioni; superficie minima di intervento 6000 mq. Non risultano presenti vincoli di natura paesaggistico/ambientale

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

I cespiti sono ubicati secondo la tipizzazione da PRG in zona agricola E/2, ove sono consentiti: un  $I_f=0.03$  mc/mq per le abitazioni, e 0.05 per le altre costruzioni; superficie minima di intervento 6000 mq. Non risultano presenti vincoli di natura paesaggistico/ambientale

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

Non si sono reperiti titolo edilizi.

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

- 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.

Sulla scorta degli accertamenti tecnici effettuati presso l'ufficio tecnico comunale di Gioia del Colle, per i fabbricati oggetto di esecuzione non esistono agli atti comunali titoli edilizi autorizzativi. I fabbricati rilevati risalgono ad epoche diverse con vari rimaneggiamenti nelle more dei tempi, probabilmente il corpo di fabbrica più datato, o parte di esso è antecedente al 1967, tuttavia dalle foto aeree IGM (1973 e antecedenti) visionate presso l'ufficio tecnico non è stato possibile identificare chiaramente l'involucro edilizio per trarne poi le deduzioni necessarie finalizzate ad una sanatoria.

I fabbricati insistono in zona agricola tipizzata E2 nel vigente P.R.G. e, da un calcolo approssimativo dei volumi, considerando la superficie minima di intervento e le relative cubature (0.03 mc/mq per le abitazioni e 0.05 per le altre costruzioni) buona parte di essi sarebbero sanabili asservendo tutto il fondo rustico pertinenziale (anch'esso esecutato). Tuttavia, stante la normativa antisismica, il procedimento di "sanatoria" include anche l'istruttoria presso l'ufficio sismico della Città Metropolitana di Bari - Sezione Genio Civile, Calcoli Statici ed Edilizia Sismica", il quale prevede la ricalcolazione con adeguamento delle strutture portanti esistenti. In breve se le strutture non rispettano le NTA sismiche vigenti, bisognerà eseguire dei lavori di adeguamento/rimozione/rifacimento delle stesse (invasivi ed onerosi).

Pertanto, anche ammesso che si riescano ad individuare i "volumi regolari" per l'epoca di realizzazione, non è



determinabile a priori il costo della sanatoria, stante le opere di consolidamento/rifacimento che da quanto potuto osservare certamente dovranno effettuarsi per adeguare le strutture alla vigente normativa antisismica. Tanto, salvo l'ipotesi in cui l'epoca di realizzazione della/e costruzione/i, fosse/ro antecedente/i almeno l'ultimo condono, nel quale l'acquirente potrebbe avvalersi nei 120 gg dal trasferimento dei/l condono/i edilizio/i.

In conclusione, per le motivazioni sopra esposte, in via cautelativa il sottoscritto effettuerà un opportuno abbattimento della quotazione dell'immobile che tenga conto in qualche misura degli abusi descritti, ma per quanto detto non è certo che sia sufficiente nell'ipotesi ad esempio in cui non sia possibile usufruire dei condoni edilizi. Pertanto, il potenziale acquirente, dovrà tener debitamente conto della situazione urbanistica in essere prima di procedere all'acquisto, poiché a suo carico rimarrà l'onere della regolarizzazione urbanistica e/o costi di demolizione e ripristino dei luoghi.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

Regolare sotto il profilo urbanistico.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T  
Abitazione indipendente di vecchia data alla contrada "Marchesana", con annessi comunicanti e pertinenziali: locale deposito, accessori, area a verde con strada di accesso, fondo rustico (bene n. 2). La costruzione, sviluppata a piano terra, si compone di: un corpo di fabbrica "datato" (sub 1), costituito a sua volta di tre ambienti intercomunicanti ed accessori; locale deposito (sub 2, di epoca più recente), comunicante ed adibito ad abitazione (2 camerette, bagno e disimpegno); altro locale accessorio retrostante ed intercomunicante; ampio porticato antistante e cortiletto scoperto; area pertinenziale in parte interessata dalla strada di accesso (in breccia stabilizzata), in parte da superficie a verde con alberi da frutta circostanti il fabbricato. Dette unità immobiliari (bene n.1) insistono all'interno del fondo rustico a descriversi (bene n.2).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 561, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 561, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 93.235,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T  
Fondo rustico alla contrada "Marchesana", di giacitura pseudo\_pianeggiante, comoda forma rettangolare, terreno tipico murgiano (pietoso) investito ad albereto senza un sesto regolare di impianto e sparuta presenza di alberi (ulivo, frutta). Talune specie di recente impianto. Il fondo, con all'interno i fabbricati (bene n.1), in buone condizioni di conservazione e manutenzione, risulta delimitato su tutti i lati da muretti in pietra a secco. L'accesso al fondo ed ai fabbricati è delimitato da cancello in ferro a ridosso della strada vicinale Milano. I cespiti sono ubicati in area agricola isolata, a circa 4 km in linea d'area dal centro urbano (Gioia del Colle), caratterizzati da scomoda viabilità di accesso.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 23, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 558, Qualità Oliveto - Fg.



21, Part. 559, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 560, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 20.666,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Misto Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T	186,47 mq	500,00 €/mq	€ 93.235,00	100,00%	€ 93.235,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T	10333,00 mq	2,00 €/mq	€ 20.666,00	100,00%	€ 20.666,00
				Valore di stima:	€ 113.901,00

Valore di stima: € 113.901,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ed difformità urbanistiche	30,00	%
Oneri per aggiornamento atti catastali (tipo mappale e docfa)	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 76.730,70**

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente



rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si ravvisa il potenziale acquirente di tener debitamente conto della situazione urbanistica dei fabbricati.

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.

Poggiorsini, li 20/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Picerno Daniele

### Elenco Allegati

- Fotografie
- Atto di Provenienza
- Planimetria del lotto
- Planimetrie catastali
- Visura Catastale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Multiplo - Misto ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T  
Abitazione indipendente di vecchia data alla contrada "Marchesana", con annessi comunicanti e pertinenziali: locale deposito, accessori, area a verde con strada di accesso, fondo rustico (bene n. 2). La costruzione, sviluppata a piano terra, si compone di: un corpo di fabbrica "datato" (sub 1), costituito a sua volta di tre ambienti intercomunicanti ed accessori; locale deposito (sub 2, di epoca più recente), comunicante ed adibito ad abitazione (2 camerette, bagno e disimpegno); altro locale accessorio retrostante ed intercomunicante; ampio porticato antistante e cortiletto scoperto; area pertinenziale in parte interessata dalla strada di accesso (in breccia stabilizzata), in parte da superficie a verde con alberi da frutta circostanti il fabbricato. Dette unità immobiliari (bene n.1) insistono all'interno del fondo rustico a descriversi (bene n.2).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 561, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 561, Sub. 2 Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I cespiti sono ubicati secondo la tipizzazione da PRG in zona agricola E/2, ove sono consentiti: un  $I_f=0.03$  mc/mq per le abitazioni, e 0.05 per le altre costruzioni; superficie minima di intervento 6000 mq. Non risultano presenti vincoli di natura paesaggistico/ambientale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T  
Fondo rustico alla contrada "Marchesana", di giacitura psuedo\_pianeggiante, comoda forma rettangolare, terreno tipico murgiano (pietroso) investito ad albereto senza un sesto regolare di impianto e sparuta presenza di alberi (ulivo, frutta). Talune specie di recente impianto. Il fondo, con all'interno i fabbricati (bene n.1), in buone condizioni di conservazione e manutenzione, risulta delimitato su tutti i lati da muretti in pietra a secco. L'accesso al fondo ed ai fabbricati è delimitato da cancello in ferro a ridosso della strada vicinale Milano. I cespiti sono ubicati in area agricola isolata, a circa 4 km in linea d'area dal centro urbano (Gioia del Colle), caratterizzati da scomoda viabilità di accesso.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 23, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 558, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 559, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 560, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I cespiti sono ubicati secondo la tipizzazione da PRG in zona agricola E/2, ove sono consentiti: un  $I_f=0.03$  mc/mq per le abitazioni, e 0.05 per le altre costruzioni; superficie minima di intervento 6000 mq. Non risultano presenti vincoli di natura paesaggistico/ambientale

**Prezzo base d'asta: € 76.730,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.730,70**

<b>Bene N° 1 - Multiplo - Misto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Misto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 561, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 561, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	186,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I fabbricati si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture di media qualità. Il fondo rustico è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione indipendente di vecchia data alla contrada "Marchesana", con annessi comunicanti e pertinenziali: locale deposito, accessori, area a verde con strada di accesso, fondo rustico (bene n. 2). La costruzione, sviluppata a piano terra, si compone di: un corpo di fabbrica "datato" (sub 1), costituito a sua volta di tre ambienti intercomunicanti ed accessori; locale deposito (sub 2, di epoca più recente), comunicante ed adibito ad abitazione (2 camerette, bagno e disimpegno); altro locale accessorio retrostante ed intercomunicante; ampio porticato antistante e cortiletto scoperto; area pertinenziale in parte interessata dalla strada di accesso (in breccia stabilizzata), in parte da superficie a verde con alberi da frutta circostanti il fabbricato. Dette unità immobiliari (bene n.1) insistono all'interno del fondo rustico a descriversi (bene n.2).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato e nella disponibilità dei debitori e del loro nucleo familiare.		
<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gioia del Colle (BA) - Strada vicinale Milano SC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 23, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 558, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 559, Qualità Oliveto - Fg. 21, Part. 560, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	10333,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fondo rustico è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Fondo rustico alla contrada "Marchesana", di giacitura pseudo_pianeggiante, comoda forma rettangolare, terreno tipico murgiano (pietoso) investito ad albereto senza un sesto regolare di impianto e sparuta presenza di alberi (ulivo, frutta). Talune specie di recente impianto. Il fondo, con all'interno i fabbricati (bene n.1), in buone condizioni di conservazione e manutenzione, risulta delimitato su tutti i lati da muretti in pietra a secco. L'accesso al fondo ed ai fabbricati è delimitato da cancello in ferro a ridosso della strada vicinale Milano. I cespiti sono ubicati in area agricola isolata, a circa 4 km in linea d'area dal centro urbano (Gioia del Colle), caratterizzati da scomoda viabilità di accesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità dei debitori.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Bari il 08/07/2015  
Reg. gen. 27039 - Reg. part. 3544  
Importo: € 110.985,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Volpe Bruno  
Data: 07/07/2015  
N° repertorio: 33719  
N° raccolta: 13312

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare della Procedura**  
Trascritto a Bari il 14/02/2025  
Reg. gen. 7781 - Reg. part. 5952  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - STRADA VICINALE MILANO SC, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Bari il 08/07/2015  
Reg. gen. 27039 - Reg. part. 3544  
Importo: € 110.985,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Volpe Bruno  
Data: 07/07/2015  
N° repertorio: 33719  
N° raccolta: 13312

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare della Procedura**  
Trascritto a Bari il 14/02/2025  
Reg. gen. 7781 - Reg. part. 5952  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

