

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemente Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	7
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	11
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	12
Parti Comuni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	16
Normativa urbanistica .....	16

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1 .....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.000,00</b> .....	24

## INCARICO

---

---

All'udienza del 27/05/2023, il sottoscritto Arch. Clemente Antonio, con studio in Via Verona, 16 - 70022 - Bari (BA), email antonioarc@live.it, PEC antonioarc@pec.it, Tel. 328 0003718, Fax 080 9681157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5 (Coord. Geografiche: 40.81210, 16.92191)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso n.10, è costituito da un appartamento di circa 107,00 mq commerciali, con balconi di circa 44,00 mq commerciali, ed un lastrico solare ad uso esclusivo di circa 75,00 mq commerciali, collocati rispettivamente ai piani 4 e 5, facenti parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione ha una forma pressoché rettangolare con affacci su tre lati, dal balcone ad "L" si accede tramite scala elicoidale al lastrico solare, al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

---

L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso ed è costituito da un box auto, di circa 33 mq commerciali, facente parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. Al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5

---

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** - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1

---

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** - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5

---

La proprietà confina a Nord con un'area annessa la complesso edilizio e la Traversa di Vicinale Impiso, ad est con la suddetta area ed un'altra proprietà, a Sud sempre con la predetta area e ad ovest con il vano scala ed un'altra proprietà.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1

---

La proprietà confina a Sud con lo spazio di manovra comune, ad Est a Nord e ad Ovest con altre proprietà.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,90 m	4
Balcone scoperto	44,00 mq	44,00 mq	0,35	15,00 mq	2,90 m	4
Lastrico solare	75,00 mq	75,00 mq	0,22	16,00 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,00 mq</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	33,00 mq	0,40	13,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 263, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 4
Dal 09/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 263, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 688,18 Piano 4-5
Dal 09/11/2015 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 263, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 688,18 Piano 4-5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1989 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 263, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 263, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 22/11/2017 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 263, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 82,12 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	263	11		A3	4	6,5	138 mq	688,18 €	4-5		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per via di una diversa distribuzione interna dell'appartamento a seguito di una apertura verso il servizio igienico che sulla planimetria catastale è posta all'interno della camera da letto matrimoniale e di fatto è posta nel disimpegno, della presenza di un muro, non esistente sulla planimetria catastale, che ha individuato il cucinino all'interno dell'ambiente soggiorno/cucina e di un altro muro, nella

camera da letto matrimoniale che delimita un armadio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO ,  
INTERNO 16, PIANO S1**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	263	39		C6	3	30	33 mq	82,12 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza catastale.

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE  
IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

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 ragguglio.

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) inquanto assente la registrazione dell'impianto al catasto regionale degli impianti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO ,  
INTERNO 16, PIANO S1**

---

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 ragguglio.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

L'immobile complessivamente è in un sufficiente stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve. All'interno della camera da letto all'attacco parete-solaio vi sono segni di umidità probabilmente causati dalla cattiva impermeabilizzazione della copertura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

---

L'immobile complessivamente è in un sufficiente stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve. All'interno è evidente la presenza di considerevoli infiltrazioni acquose, probabilmente effetto di una cattiva o assente impermeabilizzazione della struttura che ha causato ammaloramenti sulle superfici verticali ed orizzontali oltre a determinare insalubrità dell'aria.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

Le parti comuni sono rappresentate dal vano scala, l'ascensore ed una porzione di terrazzo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

---

Le parti comuni sono rappresentate dall'ascensore, le scale e dallo spazio di manovra al piano interrato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

L'appartamento, posto in Traversa di Vicinale Impiso n. 10, a Gioia del Colle-Ba, fa parte di un fabbricato di 5 piani fuori terra ed uno interrato con struttura a travi e pilastri in c.a., e muri di tompagno e solai laterocementizi. La facciata esterna del fabbricato è risultata intonacata e tinteggiata con tonalità di colore caldo. L'appartamento è esposto su tutti i lati e parzialmente a Est e a Ovest, occupa una superficie di circa 107,00 mq commerciali, più circa 44 mq di balconi. E' composto da un ambiente unico all'ingresso soggiorno-cucina ed un cucinino, quindi un disimpegno che serve due camere da letto due bagni ed un ripostiglio. Le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica, il pavimento è in listelli di legno, gli infissi sono doppi, in legno con un vetro all'interno in materiale metallico quelli all'esterno. L'impianto termico, l'impianto elettrico, ed idro-fogna sono risultati funzionanti pur senza dichiarazioni di conformità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

---

L'appartamento, posto in Traversa di Vicinale Impiso n. 16 a Gioia del Colle-Ba, fa parte di un fabbricato di 5 piani fuori terra ed uno interrato con struttura a travi e pilastri in c.a., e muri di tompagno e solai laterocementizi. Il box auto, posto al piano interrato, ha accesso dalla rampa comune su Traversa di Strada Vicinale Impiso, occupa una superficie di circa 33,00 mq commerciali. E' composto da un unico ambiente rettangolare con un'altezza sotto le travi di 3,00 mt, è dotato di saracinesca ad azionamento elettrico ed ha le superfici verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico, ed adduzione e scarico acqua sono risultati funzionanti pur senza dichiarazioni di conformità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla figlia e dalla ex coniuge dell'esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla figlia e dalla ex coniuge dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1991 al 12/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT.NICOLA GUIDA	10/06/1991	55116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			20/06/1991	3760	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 12/06/2013 al 30/05/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TATARANO MARIA CHIARA	12/06/2013	30027	18942
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	18/06/2013	5497	

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 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1991 al 12/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT.NICOLA GUIDA	10/06/1991	55116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			20/06/1991	3760	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/2013 al 30/05/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TATARANO MARIA CHIARA	12/06/2013	30027	18942

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIOIA DEL COLLE	18/06/2013	5497	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 20/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 31/01/2023

Reg. gen. 4621 - Reg. part. 3419

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

-ISCRIZIONE del 18/06/2013 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 21453 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 30028/18943 del 12/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3877 del 01/07/2016 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993).

-TRASCRIZIONE del 16/03/2021 - Registro Particolare 9135 Registro Generale 12276 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 27175 del 22/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Nota disponibile in formato elettronico.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO ,  
INTERNO 16, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 31/01/2023

Reg. gen. 4621 - Reg. part. 3419

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

-ISCRIZIONE del 18/06/2013 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 21453 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 30028/18943 del 12/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3877 del 01/07/2016 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993).

-TRASCRIZIONE del 16/03/2021 - Registro Particolare 9135 Registro Generale 12276 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 27175 del 22/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Nota disponibile in formato elettronico.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE  
IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

Secondo il P.R.G. del comune di Gioia del Colle l'immobile si trova in zona omogenea "C1 zona di espansione".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO ,  
INTERNO 16, PIANO S1**

---

Secondo il P.R.G. del comune di Gioia del Colle l'immobile si trova in zona omogenea "C1 zona di espansione".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE  
IMPISO N. 10, SCALA A1, INTERNO 7, PIANO 4-5**

---

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

Concessione Edilizia n. 65 del 1986.

Concessione Edilizia in Variante n. 94 del 30-05-1988.

Concessione Edilizia in Variante n. 28 del 31-03-1994.

Agibilità n. 36 del 25/09/2007.

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

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ed il catasto per via di una diversa distribuzione interna a seguito di una apertura verso il servizio igienico che sulla tavola di progetto assentita è posta all'interno della camera da letto matrimoniale e di fatto è posta nel disimpegno, della presenza di un muro che ha individuato il cucinino all'interno dell'ambiente soggiorno/cucina e di un altro muro, nella camera da letto matrimoniale che delimita un armadio. Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di sanatoria come disposto dall'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , INTERNO 16, PIANO S1**

---

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

Concessione Edilizia n. 65 del 1986.

Concessione Edilizia in Variante n. 94 del 30-05-1988.

Concessione Edilizia in Variante n. 28 del 31-03-1994.

Agibilità n. 36 del 25/09/2007.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5

L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso n.10, è costituito da un appartamento di circa 107,00 mq commerciali, con balconi di circa 44,00 mq commerciali, ed un lastrico solare ad uso esclusivo di circa 75,00 mq commerciali, collocati rispettivamente ai piani 4 e 5, facenti parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione ha una forma pressoché rettangolare con affacci su tre lati, dal balcone ad "L" si accede tramite scala elicoidale al lastrico solare, al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 263, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 175.850,00

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 (Luglio 2023) 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: STUDIO IMMOBILIARE MASI Via Daniele Manin, 59, 70023 Gioia del Colle BA, TECNO CASA Piazza Plebiscito, 8, 70023 Gioia del Colle BA, HABITA SOLUZIONI IMMOBILIARI Via Cadorna, 15, 70023 Gioia del Colle BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	93,50	€ 1 283,42	€ 120 000,00
IMM. "B"	90,00	€ 1 322,22	€ 119 000,00
IMM. "C"	110,00	€ 1 227,27	€ 135 000,00
SOMMA SUP.	293,50	€ 3 832,92	€ 374 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		<b>€ 1 274,28</b>	
VALORE OMI		<b>800-1100/1000-1300</b>	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	<b>138,00</b>		<b>€ 175 850,09</b>

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 138,00 \*1274,28 = € 175.850,64 ovvero € 175.850,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1100-1300 si è deciso dunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti. 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 ragguglio.

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di sanatoria come disposto dall'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1

L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso ed è costituito da un box auto, di circa 33 mq commerciali, facente parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. Al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 263, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.565,00

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 (Luglio 2023) 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: STUDIO IMMOBILIARE MASI Via Daniele Manin, 59, 70023 Gioia del Colle BA, TECNO CASA Piazza Plebiscito, 8, 70023 Gioia del Colle BA, HABITA SOLUZIONI IMMOBILIARI Via Cadorna, 15, 70023 Gioia del Colle BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUPERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	93,50	€ 1 283,42	€ 120 000,00
IMM. "B"	90,00	€ 1 322,22	€ 119 000,00
IMM. "C"	110,00	€ 1 227,27	€ 135 000,00
SOMMA SUP.	293,50	€ 3 832,92	€ 374 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		<b>€ 1 274,28</b>	
VALORE OMI		<b>800-1100/1000-1300</b>	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	<b>13,00</b>		<b>€ 16 565,64</b>

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 13,00 \*1274,28 = € 16.565,64 ovvero € 16.565,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1100-1300 si è deciso dunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5	138,00 mq	1.274,28 €/mq	€ 175.850,64	100,00%	€ 175.850,00

<b>Bene N° 2</b> - Garage Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1	13,00 mq	1.274,28 €/mq	€ 16.565,64	100,00%	€ 16.565,00
Valore di stima:					€ 192.415,00

Valore di stima: € 192.415,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione edilizia piano 4	3000,00	€
Deprezzamento segni umidità piano 4	1500,00	€
Deprezzamento segni infiltrazioni acquose piano interrato	3000,00	€
Abbattimento forfettario per la mancanza di garanzie sui vizi del bene	15,00	%

**Valore finale di stima: € 156.000,00**

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato 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.

Bari, li 27/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Clemente Antonio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Allegato Fotografico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione invio alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Omissis
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo Edilizio
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA'

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5  
L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso n.10, è costituito da un appartamento di circa 107,00 mq commerciali, con balconi di circa 44,00 mq commerciali, ed un lastrico solare ad uso esclusivo di circa 75,00 mq commerciali, collocati rispettivamente ai piani 4 e 5, facenti parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione ha una forma pressoché rettangolare con affacci su tre lati, dal balcone ad "L" si accede tramite scala elicoidale al lastrico solare, al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 263, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del comune di Gioia del Colle l'immobile si trova in zona omogenea "C1 zona di espansione".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1  
L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso ed è costituito da un box auto, di circa 33 mq commerciali, facente parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. Al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 263, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del comune di Gioia del Colle l'immobile si trova in zona omogenea "C1 zona di espansione".

**Prezzo base d'asta: € 156.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO n. 10, scala A1, interno 7, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 263, Sub. 11, Categoria A3	<b>Superficie</b>	138,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile complessivamente è in un sufficiente stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve. All'interno della camera da letto all'attacco parete-solaio vi sono segni di umidità probabilmente causati dalla cattiva impermeabilizzazione della copertura.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso n.10, è costituito da un appartamento di circa 107,00 mq commerciali, con balconi di circa 44,00 mq commerciali, ed un lastrico solare ad uso esclusivo di circa 75,00 mq commerciali, collocati rispettivamente ai piani 4 e 5, facenti parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione ha una forma pressoché rettangolare con affacci su tre lati, dal balcone ad "L" si accede tramite scala elicoidale al lastrico solare, al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla figlia e dalla ex coniuge dell'esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gioia del Colle (BA) - TRAVERSA DI STRADA VICINALE IMPISO , interno 16, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 263, Sub. 39, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile complessivamente è in un sufficiente stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve. All'interno è evidente la presenza di considerevoli infiltrazioni acquose, probabilmente effetto di una cattiva o assente impermeabilizzazione della struttura che ha causato ammaloramenti sulle superfici verticali ed orizzontali oltre a determinare insalubrità dell'aria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, sito a Gioia del Colle in Traversa di Vicinale Impiso ed è costituito da un box auto, di circa 33 mq commerciali, facente parte di un complesso residenziale con fabbricati di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato. Al garage vi si accede tramite rampa posta sulla predetta via. La proprietà si trova a Nord, in una zona periferica del comune di Gioia del Colle, in un'area a vocazione residenziale. C'è una discreta presenza di attività commerciali, ma per l'istruzione, i luoghi di culto e per lo svago, bisogna raggiungere il centro abitato a circa 1000,00 mt; più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 300 mt vi è la S.P. 106.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla figlia e dalla ex coniuge dell'esecutato.