

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Gala Carlo Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

In data 01/07/2025, il sottoscritto Ing. La Gala Carlo Federico, con studio in Via Carraro Cazzolla, 618 - 70023 - Gioia del Colle (BA), email lagaladott.carlo@gmail.com;ing.carlolagala@libero.it, PEC carlofederico.lagala2946@pec.ordingbary.it, Tel. 340 2989858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2025 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) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023

DESCRIZIONE

Appartamento au uso abitativo di un edificio autonomo su due livelli, composto da due vani cucina e soggiorno ed accessori ripostiglio e piccolo wc a primo piano e due vani camere da letto ed accessorio wc e disimpegno a secondo piano collegati da scala interna, avente accesso da vano scala singolo al civico 134 di via Moncenisio angolo via P. Falcicchio in Gioia del Colle in zona semi periferica con tutti i servizi. Parcheggio su strada a confine del vano accesso da portoncino singolo. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di media qualità con spese ordinarie a carico dell'attuale proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con strada comunale Via Moncenisio ed ad est con strada comunale Via Paolo Falcicchio sulle altre pareti con proprietà Bencresciuto Gioacchino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	37,78 mq	43,80 mq	1	43,80 mq	4,00 m	1
Abitazione	25,27 mq	29,80 mq	1	29,80 mq	2,70 m	2
Veranda	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	61	3858	5		A4	4	2,5	78 mq	213,04 €	1 - 2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura edilizia è in muratura portante a primo piano mentre a secondo piano è in parte a muratura e solaio latero-cementizio rivestito con chianche di Corigliano, la pavimentazione è in ceramica 40x40, le pareti ed i soffitti sono intonacati ed imbiancati con idropittura, le porte interne sono in alluminio anodizzato, i serramenti esterni in alluminio a taglio termico e dotati di doppi vetri e si presentano in buono stato di conservazione; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale esterna (posizionata in terrazza) alimentata da gas metano con termosifoni in alluminio. La superficie utile coperta è di mq 78,60 ed i balconi e terrazza hanno una superficie complessiva di mq 29,00. L'altezza utile interna a primo piano è di mt 4,00 al colmo della volta a botte, mentre a secondo piano è di mt 2,70.

Le facciate dell'immobile hanno esposizione a sud ed est.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIOIA DEL COLLE (BA) - VIA MONCENISIO N. 134 ANGOLO VIA P. FALCICCHIO, 70023

L'immobile risulta occupato dei debitori marito, moglie e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1996 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Reboli Francesco	14/06/1996	367830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	21/10/1996	13506	

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Compravendita
Iscritto a Tribunale di Bari il 06/10/2005
Reg. gen. 52410 - Reg. part. 13752
Quota: 1/1 Importo € 180.000
Importo: € 180,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90,00
Rogante: Notaio Cioffi Giuseppina
Data: 03/10/2005
N° repertorio: 30470
N° raccolta: 0000

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Bari il 04/04/2025
Reg. gen. 17224 - Reg. part. 13086
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile è stato edificato con Licenza Edilizia nel 1950 ed accatastato con data di presentazione del 10/02/1952 a firma del Geom. Nico Nicola del 12/07/1950.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta, dall'esame degli elaborati catastali e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi, presentare una difformità al secondo piano con ampliamento per realizzazione di servizio igienico e disimpegno per una superficie complessiva di mq (1,60 x 6,00) 10. Pertanto visto l'attuale stato dei luoghi l'immobile si presenta non conforme e quindi non si è verificata la legittimità urbanistica e si dovrà presentare una domanda di sanatoria edilizia presso in Comune di Gioia del Colle per verificare la Regolarità Urbanistica.

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al valore di mercato stimato va applicata una riduzione al valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura forfettaria del 15% per la regolarizzazione urbanistica e catastale non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali essendo un immobile indipendente

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) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023

Appartamento au uso abitativo di un edificio autonomo su due livelli, composto da due vani cucina e soggiorno ed accessori ripostiglio e piccolo wc a primo piano e due vani camere da letto ed accessorio wc e disimpegno a secondo piano collegati da scala interna, avente accesso da vano scala singolo al civico 134 di via Moncenisio angolo via P. Falcicchio in Gioia del Colle in zona semi periferica con tutti i servizi. Parcheggio su strada a confine del vano accesso da portoncino singolo. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di media qualità con spese ordinarie a carico dell'attuale proprietà

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 3858, Sub. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 80.850,00

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

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) Via Moncenisio, 134 angolo Via P. Fancicchio a 1° e 2° piano. Appartamento ad uso abitativo di un edificio singolo, composto da quattro vani ed accessori, avente accesso da portoncino esterno e scala esclusiva al civico n.134 di Via Moncenisio in Gioia del Colle in zona semi periferica con tutti i servizi, parcheggio su strada pubblica a confine del vano di accesso a piano terra con portoncino in alluminio anodizzato.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di media qualità, risulta costituito da edificio singolo con spese delle manutenzione ordinarie e straordinarie a carico del proprietario dell'immobile. L'immobile è indicato in catasto fabbricati - FG. 61 Part. 3858 sub 5 Cat. A/4 Classe 4 - Valore di stima del Bene € 80.850.

Il bene fa parte di un edificio autonomo in una zona semi periferica ma imitrofa al nucleo storico del Comune di Gioia del Colle. La zona è completamente urbanizzata, ben servita da attività commerciali ed è caratterizzata da insediamenti residenziali anche di recente costruzione. Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per consistenza, ubicazione, e caratteristiche costruttive. Da indagine presso le agenzie immobiliari di Gioia del Colle è risultato che i prezzi per unità di superficie praticati oscillano da un minimo di € 800 ad un massimo di € 1.100. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in buono stato di manutenzione si è individuato il € 1.000 il più probabile prezzo per unità di superficie.

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al valore di mercato stimato va applicata una riduzione al valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura forfettaria del 15% per la regolarizzazione urbanistica e catastale non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Valore di mercato Stimato € 80.850,00

Riduzione per assenza garanzia per vizi del bene del 15% € 12.127,50

Valore a Base D'Asta € 68.722,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gioia del Colle (BA) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023	80,85 mq	1.000,00 €/mq	€ 80.850,00	100,00%	€ 80.850,00
Valore di stima:					€ 80.850,00



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.

Gioia del Colle, li 16/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. La Gala Carlo Federico

ELENCO ALLEGATI:

- 
- 
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA (Aggiornamento al 20/08/2025)
 - ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 20/08/2025)
 - ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/09/2025)
 - ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria aggiornata immobile (Aggiornamento al 16/09/2025)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di prosecuzione Operazioni Peritali (Aggiornamento al 01/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023

Appartamento au uso abitativo di un edificio autonomo su due livelli, composto da due vani cucina e soggiorno ed accessori ripostiglio e piccolo wc a primo piano e due vani camere da letto ed accessorio wc e disimpegno a secondo piano collegati da scala interna, avente accesso da vano scala singolo al civico 134 di via Moncenisio angolo via P. Falcicchio in Gioia del Colle in zona semi periferica con tutti i servizi. Parcheggio su strada a confine del vano accesso da portoncino singolo. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di media qualità con spese ordinarie a carico dell'attuale proprietà

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 3858, Sub. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: L'Immobile è stato edificato con Licenza Edilizia nel 1950 ed accatastato con data di presentazione del 10/02/1952 a firma del Geom. Nico Nicola del 12/07/1950.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gioia del Colle (BA) - Via Moncenisio n. 134 angolo Via P. Falcicchio, 70023		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 3858, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	80,85 mq
Stato conservativo:	L'Immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento au uso abitativo di un edificio autonomo su due livelli, composto da due vani cucina e soggiorno ed accessori ripostiglio e piccolo wc a primo piano e due vani camere da letto ed accessorio wc e disimpegno a secondo piano collegati da scala interna, avente accesso da vano scala singolo al civico 134 di via Moncenisio angolo via P. Falcicchio in Gioia del Colle in zona semi periferica con tutti i servizi. Parcheggio su strada a confine del vano accesso da portoncino singolo. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di media qualità con spese ordinarie a carico dell'attuale proprietà		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dei debitori marito, moglie e figli.		