
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

529/2024 R.G.

G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

ORGANA SPV srl

contro

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

L'esperto
Arch. Rosangela Laera

Architetto Rosangela Laera
rosangela.laera@gmail.com
rosaangela.laera@archiworldpec.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 529/2024 del R.G.E.	13
Elenco Allegati	14

INCARICO

La sottoscritta Arch. Laera Rosa Angela, email rosangela.laera@gmail.com, PEC rosangela.laera@archiworldpec.it, Tel. 3476352022, veniva nominato Esperto in data 29.07.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Casa di abitazione indipendente ubicato in Gioia del Colle (BA) - Via Paolo Losito n.6

DESCRIZIONE

Casa di abitazione indipendente di vecchia edificazione, inserita nel minuto tessuto del Centro Storico di Gioia del Colle nei pressi del Castello e della Chiesa Matrice.

Si tratta di abitazione indipendente articolata su tre livelli con un accesso autonomo dal civico 6 di via Paolo Losito.

Risulta così strutturata: accesso con scala dal civico n.6 di Via Paolo Losito al piano rialzato con due vani voltati ed un piccolo bagno; attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano con due ambienti con soffitto voltato ed un bagno e cucinino con tetto piano con copertura presumibilmente in eternit di successiva realizzazione sulla preesistente veranda. Dal bagno con una scala esterna si raggiunge il terrazzo in cui è presente un vano deposito con una tettoia di presumibile successivo impianto.

L'intero immobile non risulta abitato ed è in stato di abbandono e degrado come evidente dal Rilievo fotografico.

Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso infruttuoso in data 09.09.2025; un successivo accesso forzoso in data 16.12.2025, a seguito di Ordine di Liberazione dell'immobile pignorato emesso dal GE. Durante tale accesso si è verificata la necessità di procedere ad un intervento di prima pulizia sommaria per consentire l'accesso a causa della presenza di guano e volatili. Il 16.01.2026 la sottoscritta ha proceduto ad effettuare l'accesso all'immobile.

Custode delle chiavi: Avv. Raimondo Tolentino

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Casa di abitazione indipendente ubicata in Gioia del Colle (BA) - Via Paolo Losito n.6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile fa riferimento ad atti di acquisto originario trascritti in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la scrivente ha provveduto alla acquisizione della copia dell'atto di provenienza;
- non risultava depositato l'estratto catastale storico del Bene, pertanto la scrivente ha provveduto all'acquisizione della relativa visura storica e planimetria catastale.
- non risultava depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto la scrivente ha provveduto all'acquisizione del Certificato contestuale di stato famiglia, residenza, cittadinanza rilasciato dal Servizio Demografico del Comune di Gioia del Colle.
Gli esecutati risultano attualmente residenti in Francia.
Titolarità

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a *****

• ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato il *****

Confini

La casa confina con via Paolo Losito, beni di [REDACTED] o danti causa.

CONSISTENZA

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

LOTTO UNICO – ABITAZIONE CON ACCESSO INDIPENDENTE

Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dell'immobile.

Calcolo superficie commerciale.

La sottoscritta ha misurato in data 16 gennaio 2026 con distanziometro laser il lotto oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e della prassi consolidata che qui sinteticamente si riporta. Si evidenzia che le operazioni di rilievo sono state difficoltose per lo stato di degrado in cui versa l'immobile evidente dal rilievo fotografico.

La superficie commerciale è stata ottenuta in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

LOTTO UNICO - Abitazione indipendente Via Paolo Losito n. 6 - Gioia del Colle (Bari)

Fg 61 particella 1684 sub 3 Cat A4

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie convenzionale mq
Ammezzato	Abitazione	44,00	1	44,00
Ammezzato	Balconcino	0,42	0,3	0,13
1	Abitazione	40,00	1	40,00
1	Veranda/terrazzino (attuale cucinino bagno)	8,90	0,3	2,67
2	Lastrico solare praticabile	20,08	0,3	6,02
2	Deposito	12,00	0,3	3,60
Totale superficie convenzionale mq				96,42

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	1684	3		A4	3	4,5 vani	79 mq	325,37 €	1 - 2 - 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria disponibile in atti è un ampliamento del 25.07.2002 Pratica n. 341234 in atti dal 25.07.2002.

Le difformità sono evidenziate nell'Allegato rilievo dello stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidente dal rilievo fotografico, si presenta in un pessimo stato conservativo.

Infatti, all'interno sono presenti fenomeni di umidità di risalita con distacco delle pitturazioni, i controsoffitti risultano in parte distaccati; tale situazione è causata da una totale mancanza di manutenzione e di abbandono. Dall'esterno si sono introdotti volatili che hanno provocato una notevole presenza di guano. In particolare si sono introdotti nel bagno.

Anche il terrazzo è in stato di degrado con presenza di vari detriti e notevoli quantità di guano anche nel deposito.

Il custode, come accennato, ha provveduto, a seguito dell'accesso forzoso, a far effettuare una prima pulizia che ha potuto consentire almeno l'accesso all'immobile della scrivente per la redazione della presente perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione in muratura è costituita da una casa tipica con tipologia a schiera, posta linearmente sulla strada con accesso da una scala piuttosto ripida, aderente al muro di ambito.

La tipologia insediativa originaria è stata evidentemente modificata con gli interventi di nuova realizzazione quali il bagno al piano ammezzato, il cucinino ed il bagno al piano primo, la copertura aggettante del vano deposito sul terrazzo.

La struttura originaria è in muratura portante con struttura voltata; gli interventi successivi, da ispezione visiva, considerate le condizioni di degrado igienico dell'immobile, risultano realizzati con tettoie in lamiera coibentata/eternit e strutture in cartongesso.

Le pavimentazioni e rivestimenti bagno: in gres

Tramezzi interni: in muratura – in laterizio- anche con foderi in cartongesso

Sanitari: sanitari in ceramica in forte stato di degrado coperti di guano

Porte interne: in legno tamburato con inserti in vetro

Porta accesso: in pvc

Infissi esterni: pvc – ferro – in parte mancanti

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico: presenza di radiatori in ghisa

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta disabitato ed in avanzato stato di degrado. Gli esecutari sono residenti all'estero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2002 al 14/10/2025	Coniugi ***** nato *****.C.F.: ***** ***** nata a ***** coniugati in regime di separazione dei beni CF: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola GUIDA	11.09.2002	85684	19904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	17.09.2002	39875	28767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	SERIE
		Gioia del Colle	20.09.2002	5164	IV

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

Trascrizioni -Iscrizioni

1. TRASCRIZIONE del 17/09/2002 - Registro Particolare 28767 Registro Generale 39875
Pubblico ufficiale GUIDA NICOLA Repertorio 85684 del 11/09/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 17/09/2002 - Registro Particolare 7385 Registro Generale 39876
Pubblico ufficiale GUIDA NICOLA Repertorio 85685 del 11/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 768 del 05/02/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2006.
Cancellazione totale eseguita in data 08/03/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
Immobili attuali
3. ISCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 14045 Registro Generale 70385
Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Repertorio 94656/25087 del 18/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 03/03/2025 - Registro Particolare 8032 Registro Generale 10568

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 13267 del 21/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ipotecaria per immobile 07.01.2026

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale di Gioia del Colle, ricade in zona Centro Storico A1 in cui sono consentiti: il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La casa oggetto di stima ricade, come già accennato, nel Centro Storico di Gioia del Colle ed è evidentemente di vecchio impianto. Dall'Atto di provenienza risulta che la costruzione della casa è avvenuta in data anteriore al 01/09/1967 e non ci sono riferimenti ad interventi edilizi successivi.

La scrivente ha presentato formale istanza al comune di Gioia del Colle in data 22/09/2025, acquisita al protocollo comunale n. 30068, relativa all'acquisizione dei titoli edilizi e del certificato di agibilità dell'immobile sito in Gioia del Colle, via Paolo Losito n. 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, Particella 1684, Subalterno 3.

Con nota Prot. n° 32412/2025 del 10/10/2025 il responsabile dell'AREA TERRITORIO ha comunicato quanto segue *"a seguito di accurata verifica presso gli archivi comunali, non è risultata agli atti alcuna documentazione edilizia riferibile all'immobile in oggetto, né risultano rilasciati titoli abilitativi né certificati di agibilità.*

Resta inteso che, qualora dovessero emergere ulteriori elementi o documenti in fase successiva, sarà cura dell'Ufficio provvedere a darne tempestiva comunicazione." (Allegato)

Ai sensi dell'art. 9 bis DPR 380/01 smi " Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto..."

Pertanto si è considerata la planimetria catastale in atti che, tuttavia, risale al 2002 ed è indicata come Ampliamento.

Le difformità, rispetto all'unica planimetria catastale in atti , riscontrate sono le seguenti:

- Piano rialzato: modifica distribuzione interna
 - Piano Primo: copertura del terrazzino con realizzazione di bagno e cucina; modifica tramezzi interni.
- La copertura, da ispezione visiva, sembrerebbe realizzata con Eternit.

Le difformità riscontrate sono evidenziate nel rilievo dello stato dei luoghi allegato.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle per immobili della tipologia in esame sono concessi, ove necessari, solo ampliamenti relativi ad adeguamenti igienico sanitari per un volume non superiore a 20 mc.

In caso di verificata insanabilità delle difformità riscontrate si dovrebbe procedere alla demolizione o, in alternativa (considerata la tipologia edilizia del bene) ad una motivata relazione tecnica che dimostri la connessione strutturale tra le opere assentite e quelle abusive con gli immobili confinanti (strettamente interconnessi) la cui demolizione comporterebbe il pregiudizio statico sia della parte realizzata in conformità dei titoli edilizi, sia degli immobili confinanti.

Trattandosi di immobile non vincolato ricadente in zona omogenea A, ai sensi dell'art. 33, comma 4 del DPR 380/01, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria (art 3 comma 2 DPR 280/01).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione in atti non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Casa di abitazione indipendente ubicata in Gioia del Colle (BA) - Via Paolo Losito n.6

Piano ammezzato, primo piano, terrazzo.

Casa di abitazione indipendente di vecchia edificazione, inserita nel minuto tessuto del Centro Storico nei pressi del Castello e della Chiesa Matrice.

Si tratta di abitazione indipendente articolata su tre livelli con un accesso autonomo dal civico 6 di via Paolo Losito. Risulta così strutturata: al piano rialzato due vani con piccolo bagno; attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano con due ambienti con soffitto voltato ed un bagno e cucinino con tetto piano con copertura, presumibilmente in eternit, di successiva realizzazione. Dal bagno con una scala esterna si raggiunge il terrazzo in cui è presente un vano deposito con una tettoia di recente impianto. L'intero immobile non risulta abitato ed è in stato di abbandono e degrado come evidente dal Rilievo fotografico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1684, Sub. 3, Categoria A4

METODOLOGIA APPLICATA ALLA STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato, come accennato sopra, il metodo sintetico-comparativo con riferimento ai seguenti parametri:

Stato dei luoghi: evidente stato di degrado ed abbandono del bene;

Conformità catastali: difformità riscontrate;

Conformità urbanistiche /edilizie: dichiarazione rilasciata dal Comune per assenza di titoli edilizi;

Valutazione caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, urbanizzazioni primarie, presenza in zona di scuole, mercati ecc., presenza di aree verdi) ed intrinseche (tipo edificio, grado di finiture, livello tecnologico, luminosità) dell'immobile in esame.

Indagini di mercato dirette riguardanti immobili comparabili in vendita nel comune di Gioia del Colle, ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia e con caratteristiche tipologiche simili.

Consultazione delle seguenti banche dati:

-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI):

Dalla Banca dati risulta che i valori di mercato -Anno 2025-semester 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, stato conservativo definibile "scadente", nella zona Centro Storico - Abitazioni di

tipo economico, stato conservativo normale variano da un **minimo di 530,00 €/mq** ed un massimo di € 780,00 €/mq.

530 €/mq condizioni normali - abitazioni economiche

-Borsino Immobiliare nazionale

Le abitazioni di seconda fascia hanno il seguente valore minimo:

574 €/mq stabili di 2 fascia - Valore minimo

-Banca dati dei valori immobiliari dichiarati nel raggio di 200 m - Agenzia Entrate

Si tratta della consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso con una ricerca effettuata su un raggio d'azione di 200 m rispetto all'immobile oggetto di stima – Via Paolo Losito 6 – Gioia del Colle – per valori dichiarati da gennaio 2024 a giugno 2025. Tali dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà. Gli esiti della ricerca sono riportati in allegato. Dai risultati della consultazione rinviene un valore medio €/mq 300/500 circa per immobili della stessa categoria catastale A4.

Inoltre, sono stati considerati immobili di tipologia simile in vendita (inseriti in allegato) e consultate agenzie immobiliari locali.

Allegato -Valori immobiliari di riferimento

La valutazione del cespite, in sintesi, è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona conterminale del Centro Storico.

Pertanto, a seguito di tali valutazioni, considerate le condizioni del bene, si è applicato il valore delle abitazioni economiche considerato per 1 / 2 => **€/mq (530/ 2) = 265,00 €/mq.**

Si applica il valore unitario stimato per superficie omogeneizzata di €/mq 265,00 considerate le condizioni di degrado del bene oggetto di stima.

Pertanto il valore da applicare risulta pari a 265,00 €/mq .

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene N° 1 Casa abitazione indipendente Gioia del Colle (BA) - Via Paolo Losito n. 6	96,42 mq	265,00 €/mq	€ 25.551,30	100,00%
Valore di stima: 25.551,30				

Valore di stima: € 25.551,30

(diconsi euro venticinquemilacinquecentocinquantuno,30)

Adeguamenti e correzioni della stima per non conformità

Al valore di stima si applica la riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti per la regolarizzazione delle aperture; della variazione catastale per diversa distribuzione interna, ottenimento della agibilità, per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario. Viene detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia richiesto dalla procedura.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Difformità edilizie-	3.000,00	€	3.000,00 €
Difformità catastali - Variazione	1.000,00	€	1.000,00 €
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto – riduzione del 15% richiesta dalla procedura	15	%	3 832,70 €
DEPREZZAMENTO TOTALE			7.832,70 €

Valore di stima al netto dei deprezzamenti:

€ (25.551,30- 7.832,70) = € 17.718,60 arrotondato a € 17.700,00

Diconsi diciassettemilasettecento/00 euro

CONCLUSIONI

Si chiarisce che i risultati ottenuti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, è esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di avere adempiuto al mandato affidatole, salvo eventuali errori di carattere materiale. Ringrazia l'ill.ma Giudice dott. Marina CAVALLO per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento si renda necessario.

02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Laera Rosa Angela

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Casa abitazione indipendente ubicata in Gioia del Colle (BA) - Via Paolo Losito n.6
Casa di abitazione indipendente di vecchia edificazione, inserita nel minuto tessuto del Centro Storico nei pressi del Castello e della Chiesa Matrice. Si tratta di abitazione indipendente articolata su tre livelli con un accesso autonomo dal civico 6 di via Paolo Losito. Risulta così strutturata: al piano rialzato due vani voltati con piccolo bagno; attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano con due ambienti con soffitto voltato, un bagno e cucinino con tetto piano con copertura presumibilmente in eternit, di successiva realizzazione. Dal bagno con una scala esterna si raggiunge il terrazzo in cui è presente un vano deposito con una tettoia di recente impianto. L'intero immobile non risulta abitato ed è in stato di abbandono e degrado come evidente dal Rilievo fotografico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1684, Sub. 3, Categoria A4

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 529/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gioia del Colle (BA) - Via Paolo Losito n.6		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa di abitazione con ingresso autonomo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1684, Sub. 3, Categoria A4		
Stato conservativo:	L'immobile, come evidente dal Rilievo fotografico, si presenta in un pessimo stato conservativo. Infatti, all'interno sono presenti fenomeni di umidità di risalita con distacco delle pitturazioni, i controsoffitti risultano in parte distaccati; tale situazione è causata da una totale mancanza di manutenzione. Dall'esterno si sono introdotti volatili che hanno provocato una notevole presenza di guano. In particolare si sono introdotti nel bagno. Anche il terrazzo è in stato di degrado con presenza di vari detriti e notevoli quantità di guano anche nel deposito. Il custode giudiziario ha provveduto, a seguito dell'accesso forzoso, a far effettuare una prima pulizia che ha potuto consentire almeno un accesso all'immobile per i rilievi di perizia.		
Descrizione:	Casa di abitazione indipendente di vecchia edificazione, inserita nel minuto tessuto del Centro Storico nei pressi del Castello e della Chiesa Matrice. Si tratta di abitazione indipendente articolata su tre livelli con un accesso autonomo dal civico 6 di via Paolo Losito. Risulta così strutturata: al piano rialzato due vani con piccolo bagno; attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano con due ambienti con soffitto voltato ed un bagno e cucinino con tetto piano con copertura, presumibilmente in eternit, di successiva realizzazione. Dal bagno con una scala esterna si raggiunge il terrazzo in cui è presente un vano deposito con una tettoia di recente impianto. L'intero immobile non risulta abitato ed è in stato di abbandono e degrado come evidente dal Rilievo fotografico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ELENCO ALLEGATI

Allegato1 – Certificato contestuale residenza stato civile -

Allegato 2 – Risposta Uff Tecnico Gioia del Colle assenza titoli edilizi

Allegato 3 – Atto di provenienza

Allegato 4 - Visura storica catastale

Allegato 5 – Planimetria catastale

Allegato 6 – Rilievo planimetria stato dei luoghi - difformità

Allegato 7- Rilievo fotografico

Allegato 8 - Valori Immobiliari

Allegato 9- Ispezione ipotecaria 07.01.2026

Allegato 10- Foglio riassuntivo identificativi catastali informato RTF

Allegato 11 - Riepilogo bando d'asta – Schema riassuntivo

Allegato 12 - Perizia epurata

Allegato 13 - Checklist sistema conservatoria