

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG.n.437/2022**

PROMOSSA DA CONTRO

sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXCF:..XXXX E XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXCF. XXXX

Immobile in

**STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32 – BARI**

Perizia n. 437/2022 – ESECUZIONE IMMOBILIARE- GIUDICE DR.SSA CHIARA CUTOLO



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo N.437/2022 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

Con ord. Drl 07/02/2023 venivano formulati i quesiti. All'udienza del la sottoscritta Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 22 - 70125 - (BA), e-mail: clodias13@gmail.com, PEC: claudia.aceto@archiworldpec.it, Tel. 345 59 53 587, veniva nominato Esperto per accertare il valore dell'immobile e in data 09.02.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

### PREMESSA

---

I beni oggetto di valutazione per una ESECUZIONE IMMOBILIARE, sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene unico** - Villino ubicato a BARI - STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32

- Il sopralluogo è avvenuto in data 13.03.2023 in presenza della SIG. \_\_\_\_\_ e in presenza del custode Avv. DANIELA SANTAMATO.
- Per l'esauritivo svolgimento del compito affidatomi, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ed ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI; l'Archivio Notarile Distrettuale Di BARI E DI ROMA; l'Ufficio Tecnico del Comune di BARI

### DESCRIZIONE

---

L'immobile ubicato in una zona residenziale di ville nella Strada Rurale Torre Tresca, zona santa FARA di Bari raggiungibile da una traversa alla strada privata con cancello, fa parte di un complesso bifamiliare, il villino pignorato ha ingressi e cancelli separati rispetto alla villa adiacente, una villa a 2 piani con seminterrato, un ampio cortile; la sua realizzazione fa parte di un progetto del 30.06.1973, con regolare licenza edilizia n.595 e variante n.459 del 08.03.1975, agli atti risulta un condono della veranda del p. rialzato e il ripostiglio esterno al piano terra il n.5497 del 17.03.2016; per raggiungere il villino bisogna attraversare una servitù di passaggio su due particelle che sono oggi dei tratti privati stradali asfaltati; nell'immobile, non esiste ascensore e l'ingresso del villino tramite 1 scala esterna che affaccia su un terrazzo; dalla porta d'ingresso si entra direttamente in un ingresso che distribuisce a varie stanze, a destra c'è un salone molto ampio con camino, illuminato da 2 finestre, a sinistra dell'ingresso un disimpegno che distribuisce alla cucina, un bagno frontale e un'altra camera 1, la cucina ha una veranda, con serramenti in profilati in anticorodal, con parte inferiore chiusa da muretto rivestito di gres, mentre la camera 1 affaccia su un balcone; una scala a tre rampe ubicata nel disimpegno, porta al piano superiore,

ci sono altre 4 camere, e 2 bagni ; frontalmente al termine delle scale una camera con finestra, a sinistra un bagno, in fondo al corridoio due camere, la prima a sinistra del corridoio, dotata di una veranda, mentre la seconda camera a destra con balcone; il villino è termoautonomo, con caldaia a gasolio ubicata al piano S1 e un serbatoio nel cortile; al piano rialzato il pavimento della casa è in gres formato standard 30 cm x 30 cm colore marrone mentre al piano 1° gres delle stesse dimensioni ma con motivi floreali; nel bagno al p.t. in ceramica color beige e i due bagni al 1° piano hanno rivestimento in ceramica colori blu chiaro; in cucina il rivestimento delle piastrelle è a tutta altezza; gli infissi interni della casa sono in legno, tapparelle in acciaio, persiane esterne in ferro; in generale le finiture sono buone anche se datate.

Il terrazzo non praticabile.

Il piano seminterrato è accessibile solo dall' esterno, con ingresso autonomo scendendo le scale dal lato cortile nord est, l' accesso in origine avveniva da scala interna da una porta dal piano rialzato con un vano scala, che terminava con porta al piano s1 ma attualmente non accessibile; il piano s1 è stato modificato nella destinazione e distribuzione interna, senza autorizzazione passando da deposito ad un appartamento: n. 3 camere da letto, un soggiorno, due bagni, una cucina e un ripostiglio nell' intercapedine, un locale per una caldaia a gasolio che serve tutta la villa, una zona studio ricavata nell' intercapedine del seminterrato a destra dell' ingresso, le finiture : il pavimento in cotto, finestre in pvc a vasistas nelle camere mentre il vetro cemento lungo tutta la parete dell' intercapedine e nella cucina, posti all' altezza di circa 2.60 m. da terra S1; l' esterno è un grande cortile, graffiato catastalmente all' immobile, con una superficie pavimentata di chianche grigie di pietra irregolari, nella parte retrostante l' ingresso alla villa c'è un angolo NORD, il locale ad uso ripostiglio mentre nel patio retrostante l' ingresso, un forno in pietra e una colonnina che indica un serbatoio per il gasolio che alimenta la villa.

All' interno della particella nel cortile in direzione Est risulta agli atti un deposito, di 66 mq. condonato, non è oggetto del pignoramento.

*Non è stato necessario un accesso forzoso.*

#### **Lotto Unico**

Il lotto è formato come segue:

**Bene N° 1 - Villino ubicato a BARI - STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32 , due livelli +  
Pertinenza .**

#### **TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene a :

1. Si annota che la signora \_\_\_\_\_ è deceduta in da \_\_\_\_\_ registrazione dell'atto da parte del NOTAIO CIMMARUSTI del 15.07.2021 n.32780/t a cui è allegato un TESTAMENTO OLOGRAFO del 02.03.2018 registrato ma non trascritto.

2. In data 03.12.2020 il figlio \_\_\_\_\_ conseguono un'accettazione con beneficio di inventario (si allega trascrizione a favore del 06/11/2019 RP 35705 e rg. 49704 rep. 5209/2019 del 27/09/2019 ) e elenco beni registrato rep. 601/2021 del 05/11/2021.

## CONFINI

L'immobile ubicato nella Strada RURALE TORRE TRESCA N. 32 è così orientato: a Nord

L'immobile affaccia sul cortile di pertinenza, ad Est sullo stesso cortile di pertinenza, mentre a Nord-Ovest confina con la recinzione di un'altra particella la n. 1466.

## CONSISTENZA

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini cantine, secondo

i Coefficienti comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella tabella che segue. I vani che sono stati conteggiati sono i seguenti:

*Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) come risultante dall'Allegato C del D.P.R. n.138/98.*

Ambienti	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Netta Ragguagliata
<b>PIANO RIALZATO</b>			
salone	41.35 mq.	100%	41.35 mq.

camera da letto 1	24 mq.	100%	24 mq.
cucina	15 mq.	100%	15 mq.
bagno 1	5.60 mq.	100%	5.60 mq.
Terrazzo esterno	43 mq.	25%	10.75 mq.
disimpegno	17.45 mq.	100%	17.45 mq.
scale	5 mq.	100%	5 mq.
veranda 1	13.75 mq.	50%	6.87 mq.
balcone	6 mq.	25%	1.5 mq.
ripostiglio esterno	6.67 mq.	25%	1.66 mq.
		<b>SOMMANO</b>	<b>129.18 mq.</b>
<b>PIANO 1</b>			
camera letto 2	26.00 mq.	100%	26.00 mq.
camera letto 3	15.77mq.	100%	15.77 mq.
bagno 2	11.30 mq	100%	11.30 mq
camera letto 4	15.84 mq.	100%	15.84 mq.
camera letto 5	18 mq.	100%	18 mq.
disimpegno	9.94 mq	100%	9.94 mq
bagno 3	8.40 mq.	100%	8.40 mq.
balcone 1	7.65 mq.	25 %	1.91 mq.
balcone 2	7.90 mq.	25 %	1.97 mq.
veranda 2	18.00 mq.	50%	9.00 mq.
scale	1.65 mq.	100%	1.65 mq.
		<b>SOMMANO</b>	<b>119.78 mq.</b>
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			

Camera 1	22.42 mq.	100%	22.42 mq.
Ingresso	6 mq.	100%	6 mq.
Cucina	5.50 mq.	100%	5.50 mq.
Bagno 1	6 mq.	100%	6 mq.
Soggiorno	18.33 mq.	100%	18.33 mq.
Camera 2	18.00mq.	100%	18.00 mq.
Camera 3	17.20 mq.	100%	17.20 mq.
Bagno 2	4.54 mq.	100%	4.54 mq.
Vano Tecnico	3.50 mq.	50 %	1.75 mq.
		<b>SOMMANO</b>	<b>99.74 mq.</b>
Cortile	604.88 mq	10% ingombro immobile.+2% restante sup.	22.41mq.

Sup. netta commerciale totale è P.R.+1° piano + s1 + cortile = 248.96 mq. + 49.87 mq. + 22.41 mq va considerato che il seminterrato trasformato in appartamento è un deposito ed è valutato al 50%, a cui aggiungere la sup lorda muri confinanti di sup. 55 mq., consegue una sup. convenzionale lorda : 376 mq.

- Sull' area del lotto insiste un altro il Condono n.5403/ 2003 rilasciato in data 30.05.2016 per il deposito esterno nel cortile, identificato catastalmente f.47 p 451 sub. 2 che non è stato pignorato.

Il bene attualmente non è divisibile,

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1978 ad oggi	SIG	Catasto Fabbricati Fig. 47, Part.451, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Con vani 12  tot sup- 343 mq.escl aree coperte mq 329

Dati identificativi							Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	451	1	2	A7	5	12 VANI	Totale: 343 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 329 mq. ESCLUSE AREE SCOPERTE	3.191,70 €	S1- T-1	1

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale al P.R e 1°PIANO.

- NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del PIANO S1 seminterrato modificato nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna.

### PRECISAZIONI

1. L'immobile ha un piano seminterrato ristrutturato e privo di titolo edilizio.
2. Sulla particella ed interno al cortile del villino pignorato, insiste un deposito di circa 66. mq. della stessa proprietà della sig. ident. catastalmente da f.47 p. 451 sub. 2. **CONDONATO MA NON PIGNORATO**

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato, ma datato essendo uno stabile degli anni '75.

### PARTI COMUNI

Il villino è indipendente, non ha parti comuni, e non è servito da ascensore.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1. Esiste una servitù di passaggio per arrivare al villino bisogna attraversare dalla strada rurale TORRE TRESCA, un tratto stradale privato a fruizione della villa oggetto di pignoramento e della villa adiacente identificata con part. 1466 , il tratto è una servitù di passaggio su due particelle,, oggi tratti stradali asfaltati accessibili da unico cancello elettronico su strada rurale Torre Tresca 32, e dagli atti del catasto terreno risultano corrispondenti alle particelle f. 47 p. 547 di proprietà privata rispettivamente e f. 47 p. 565 cf. , con destinazione a terreno uliveto, i dati catastali non sono aggiornati in quanto oggi queste due aree risultano carrabili ed asfaltate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

1. Fondazioni: fondazione in c.a
2. Esposizione: l'immobile ubicato *il villino è raggiungibile da una strada trasversale alla strada rurale Torre Tresca, accessibile tramite cancello privato elettrico*
3. L' altezza interna utile di circa 3.00 ml.
4. Str. verticali: una struttura intelaiata, in cemento armato
5. Solai: latero cemento
6. Finitura esterna: rivestito in lastre di travertino e rivestito in tufo in alcuni punti in corrispondenza del parapetto del balcone e della veranda, con rivestimento interno del parapetto in gres, il piano rialzato sul lato sud- est, al piano seminterrato visibili per altezza di un metro da terra da finestre in vetro cemento.
7. Finitura interna: pittura lavabile nelle stanze tranne bagni e cucina.
8. Pavimentazione gres nelle camere e ceramica di diversa tipologia e colore in bagno;
9. Infissi Esterni ed interni: finestre in legno, tapparelle in acciaio, e persiane esterne in ferro.
10. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v, due impianti separati tra il piano rialzato e 1° dal piano seminterrato.
11. Impianto idrico: acqua proveniente dall' acquedotto, con impianto idrico e serbatoio che serve il piano rialzato, 1° piano e seminterrato.

12. Impianto termico: la caldaia alimentata a gasolio, al piano seminterrato in un locale non specifico, con radiatori in alluminio nelle camere, il serbatoio ubicato nel cortile non risulta pratica impiantistica della caldaia .

\* SI ANNOTA che per l'impianto di idrico è prevista una pompa idraulica, che passa dal seminterrato fornisce l'appartamento del piano superiore.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile per il piano rialzato e il primo piano, attualmente è libero, mentre il piano seminterrato è occupato dal sig. VITO PESCE senza contratto di locazione.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni presso la conservatoria di BARI emerge quanto segue :

- 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, si conferma la proprietà di
- Si segnala l'*accettazione con beneficio d' inventario* in data 27/09/2019 da parte del figlio
- In data 12.07.2021 VERBALE testamento olografo diretto a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con verbale registrato all' Ag.Entrate Di Bari, e non trascritto.
- Non rilevo la successione.
- IL VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO HA 2 ALLEGATI, **ALLEGATO A** ESTRATTO DI MORTE E **ALLEGATO B** TESTAMENTO OLOGRAFO.

Atti				
ATTO DI COMPRAVENDITA				
Parte	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO DR. PIETRO SPERANZA	17/12/1978	13679	
C.F.:				
proprietà 1/1				
<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI BARI	21/12/1978	32810	29980
<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AG. ENTRATE DI BARI	20/12/1978	22301	
Atto di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DI INVENTARIO				
Parte	Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	TRIBUNALE DI BARI	27/09/2019	5209	
CF				
<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI BARI	06/11/2019	49704	35705
Atto di ACCETTAZIONE di sig.				
Parte	Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO dr Michele Maria Cimmarusti	14/07/2021	1061	849
CF				
<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AG. ENTRATE DI BARI	30/07/2021	35893	IT
INVENTARIO BENI				
Parte	Presso	Data	Repertorio N°	
	AG. DELLE ENTRATE DI BARI	04/02/2022	601/2021	
	*VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO SCRITTO			

Parte	Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
**	NOTAIO dr Michele Maria Cimmarusti	12/07/2021	1059	847
NATO II				
1				
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	AG. DELLE ENTRATE DI BARI	15/07/2021	32780	1T
* I CODICI FISCALI NON SONO TRASMESSI DALL'ANAGRAFE				

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Di BARI aggiornate al 13.09.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- *IPOTECA GIUDIZIALE del 04/08/2022 A FAVORE AVV. FERRARA GIUSEPPE C.F.*

*per ordinanza di condanna n.287 TRIBUNALE DI BARI*

**CONTRO GLI EREDI I SIG.**

DATA IL Reg. gen. 42518 - Reg. part. 6906 REP. 14036/2021 DEL 29/11/2021

**CAPITALE : 15.986,40€** OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORENTI

### Trascrizione

- *PIGNORAMENTO del 24.10.2022 A FAVORE*

Codice fiscale

**CONTRO GLI EREDI I SIG.**

, ATTO ESECUTIVO

DATA IL Reg. gen. 54161 - Reg. part. 39813 REP. 7806/2022 DEL 01.10.2022

*verbale di pignoramento*

**CAPITALE : 20.009,64 €** OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORENTI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e leggi successive per P.R, 1°PIANO.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici per il piano rialzato e per il 1° piano.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi del piano seminterrato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione di variante.

SI ANNOTA:

- Al piano seminterrato risultano difformità, non risulta conforme al progetto approvato ed oggi non può essere sanato per la regolamentazione edilizia del comune di Bari è stato trasformato da deposito ad appartamento, operazione non databile portando delle modifiche interne nella distribuzione con la realizzazione di tramezzi ed inserimento di nuovi impianti idrico-fognari per 2 bagni e una cucina: vanno rimossi tutti gli impianti di un bagno e della cucina, in quanto secondo la regolamentazione edilizia attuale del comune di Bari, non ci sono le condizioni per cambi di destinazione d'uso da deposito a residenza al piano seminterrato. Il valore per le demolizioni e analisi dei materiali e dall'analisi dei prezzi circa 3.000,00 euro per rimozioni e trasporto in discarica degli impianti; possono essere sanati solo i tramezzi realizzati, tramite una pratica Cila in sanatoria ai sensi dell' art. 36 dpr.380/2001
- Da rimuovere la veranda al piano 1° e tutti i locali realizzati nell'intercapedine del S1, in quanto non legittimi, gli ambienti sono da ripristinare allo stato originario.
- Rilevata la presenza di una caldaia a gasolio in un locale 2.00 x 1.72 al S1 non consegnati libretti e nessuna certificazione, nessuna pratica di progetto depositata.

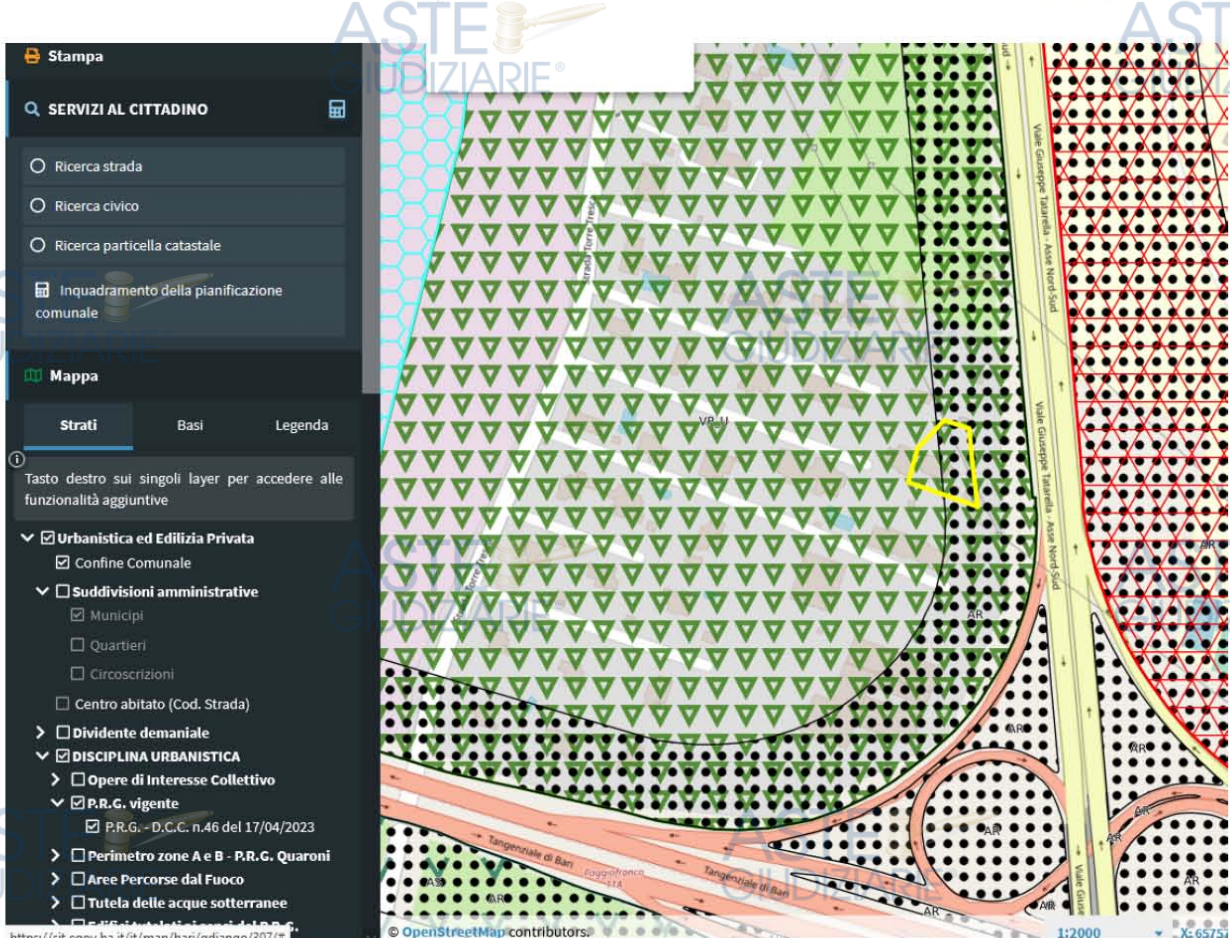
#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica come segue: ubicato nella zona periferica quartiere Picone e fa parte PRG DI BARI zona VERDE PUBBLICO, in particolare è ubicato Bari Santa

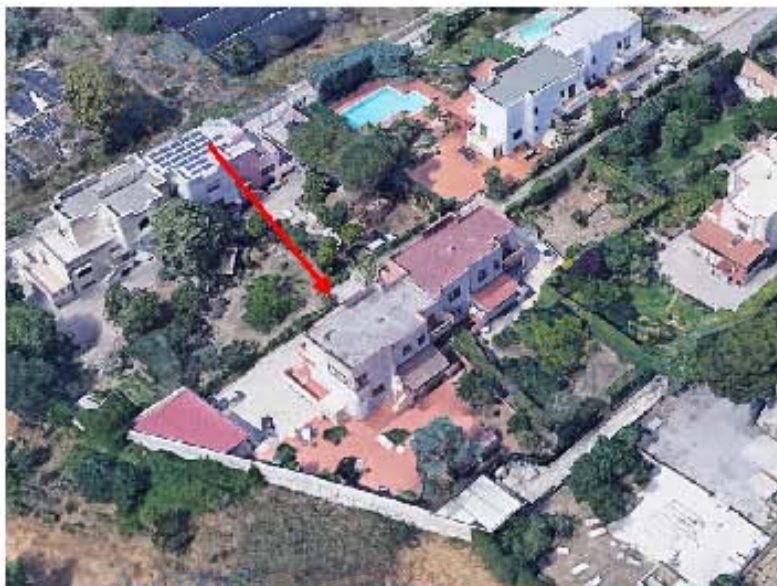
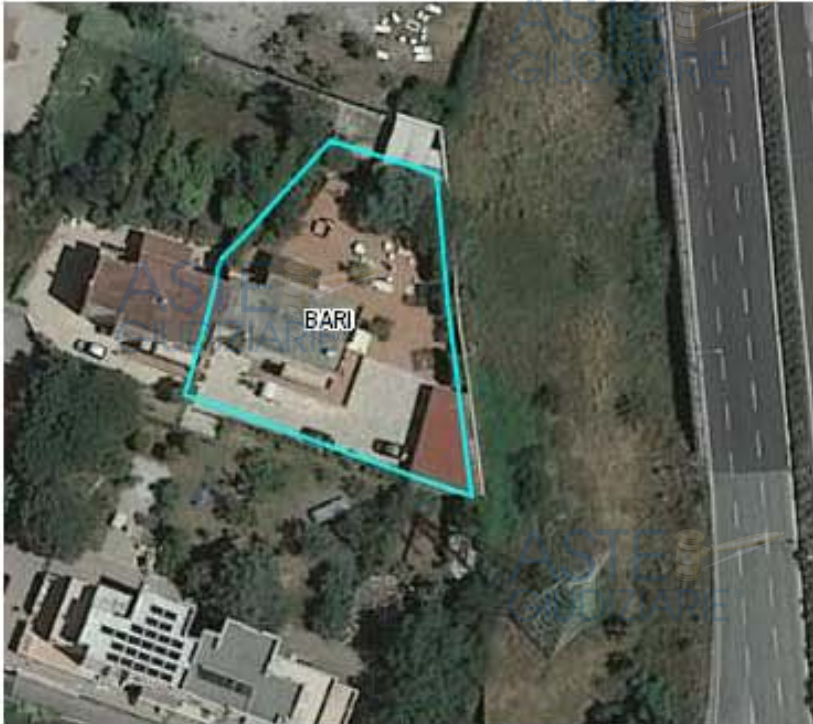
Fara, l'area fa parte di una zona di verde pubblico urbano del prg. e insiste anche un area di rispetto la



vicinanza alla circonvallazione SS16,



Il retino indica la presenza di un area di rispetto



Come si evince dagli atti di compravendita l'immobile è stato realizzato in data 1975 e l'insieme dei "titoli edilizi abilitativi" rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, è coerente con lo stato dei luoghi, salvo per la presenza di una veranda al 1° piano e la ristrutturazione del p. seminterrato.

Dall'accesso agli atti si evince che:

- Stabile realizzato con licenza edilizia N° 595 del 30.06.1973
- Variante N°459 del 08/03/75

Presenza di condono:

- Condono n. 5467/ 1994 rilasciato in data 17.03.2016 per concessione una veranda 1 al p. rialzato e un ripostiglio esterno alla casa al p. terra nel cortile.
- Abitabilità rilasciata in data 10/06/1977

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste l' A.P.E.- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICO.
- Non rilevo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Impianto termico a gasolio al s1 con serbatoio nel cortile: non è stato consegnato il libretto della caldaia
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

---

1. NON SONO PRESENTI VINCOLI.

2. NON ESISTE UN AMMINISTRATORE PROTEMPORE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**UNICO LOTTO**

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

**Bene N° 1 - Villino ubicato a BARI -**

*STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32 SI+PT+1° PIANO + CORTILE*

La stima è stata elaborata con il metodo comparativo e tiene conto delle valutazioni del mercato immobiliare locale, ed i valori delle compravendite per immobili in zona ristrutturati per beni simili ville a due piani con ampio cortile in zona hanno un valore tra i 1.500,00 €/mq. e il valore minimo rinvenuto per immobili datati di 1.200,00 €/mq. per un valore medio finale di 1.350,00 €/mq. Essi sono interpolati con la banca dati, dell' Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2022, da cui risulta una forbice per edifici villini abitazione della stessa categoria compresa tra 2.150,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq. per un valore minimo di immobili datati ed un massimo relativo al nuovo, e considerato lo stato dell'immobile e l'anno di costruzione si considera il valore minimo dell' Osservatorio, e l'interpolazione dei valori 1.350,00 €/mq e 2.150,00 €/mq da cui il valore medio di **1.750,00 €/mq.**, un valore che rispecchia la situazione attuale della zona, inserita in un' area di BARI per il rinnovamento urbanistico stradale per i collegamenti con la tangenziale.

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e delle murature interne, viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari.

<b>Bene N° 1 - Villino</b>	<b>376 mq.</b>	<b>1.750,00 €/mq</b>	<b>100,00%</b>	<b>658.000,00 €</b>
<i>BARI -</i>				
<i>STRADA RURALE</i>				
<i>TORRE TRESCA N. 32</i>				

**Valore di stima: 658.000,00 €**

sono valutati anche i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: vetustà, stato di conservazione dell'immobile, l'assenza di un ascensore, dunque le caratteristiche fanno riferimento alle qualità dell'unità immobiliare quali :

k1. La vetustà dell'immobile (immobile realizzato 1975 ): 0.95

k2. Lo stato di conservazione è buono anche se datate, per le finiture ma discreto per le pareti ci sono fenomeni di infiltrazioni al piano S1 e discreto lo stato di conservazione delle verande: 0,95

k 3. : Assenza di ascensore: 0,95

da cui K. finale :  $k1 \times k2 \times k3 = 0,85$

Il valore viene adeguato al coefficiente finale K. finale = 0,85 ,  $658.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 559.300,00 \text{ €}$  viene corretto, e per legge, si tiene conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15% : Il probabile valore di mercato del bene in stima è

*Ovvero  $559.300,00 \text{ €} \times 15\% = 475.405,00 \text{ €}$*

(quattrocentosettantacinquemilaquattrocentocinque/00 EURO).

#### ONERI DI REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

*Dal valore ottenuto sono da detrarsi le regolarizzazioni seguenti:*

- 1. il piano seminterrato è stato trasformato da deposito in appartamento, non potendo essere sanato per la regolamentazione edilizia attuale, deve essere ripristinato allo stato originario: eliminati tutti gli impianti cucina e di un bagno, da rimuovere anche la veranda al piano 1° , il valore comprensivo di analisi dei materiali a discarica per un costo di circa 3.000 €, la distribuzione interna del seminterrato è variata dovrà essere sanata con pratica Cila tardiva, previo pagamento di sanzione di 1.000,00 € ai sensi art.36 del dpr 380/2001,*
- 2. risultano piccole difformità rispetto al progetto di variante approvata dall' u.t.c. di Bari per quanto riguarda la distribuzione interna : allargamento della cucina al piano rialzato e del bagno al piano 1°.*
- 3. si considera anche il costo del tecnico abilitato per la pratica edilizia in sanatoria di 1.500,00 €*

**Considerati gli adeguamenti di deprezzamento per le regolarizzazioni per le irregolarità rinvenute, il valore di stima dell'immobile ammonta a € 469.905,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto nominato per accertare il valore dell'immobile, 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 20/09/2023

L'Esperto

Arch. Aceto Claudia

**Pagine 22- ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 FOTO – FOTO
- ✓ N° 2 ATTO DI PROVENIENZA - ATTO DI VENDITA RG.32810 RP.29980 DEL 21.12.1978.
- ✓ N° 3A-3B-3C- LICENZAN.595 DEL 30.06.1973, VARIANTE N.459 DEL 08.03.1975,  
CONDONO n.5497 del 17.03.2016
- ✓ N° 4 PIANTA CATASTALE
- ✓ N° 5 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 6 VISURA STORICA
- ✓ N° 7 A -B- C DISEGNO PLANIMETRIA DEL C.T.U. FORMATO A.3
- ✓ N° 8 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13.03.2023
- ✓ N° 9 A-B CERTIFICATO DI RESIDENZA DI
- ✓ N° 10 ATTO DI ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- ✓ N° 11 SI ALLEGA CANCELLAZIONE DI UN IPOTECASU IMMOBILE rep.45484  
racc.12026-Ag. Entrate Roma n.17243 del 2.07.2003 ARCHIVIO NOTARILE DI ROMA
- ✓ N° 12 PIANTE PROGETTO APPROVATO NELLA VARIANTE N.459 DEL 08.03.1975
- ✓ N° 13A-B STATO DI FAMIGLIA
- ✓ N° 14 TESTAMENTO OLOGRAFO E VERBALE

*Iscrizioni*

- *IPOTECA GIUDIZIALE del 04/08/2022 A FAVORE* AVV. FERRARA GIUSEPPE CF.  
*ordinanza di condanna n.287 TRIBUNALE DI BARI*  
**CONTRO** GLI EREDI I S)

DATA IL Reg. gen. 42518 - Reg. part. 6906 REP. 14036/2021 DEL 29/11/2021

**CAPITALE : 15.986,40€** OLTRE INTERESSI E SPESE

*Trascrizione*

- *PIGNORAMENTO del 24.10.2022 A FAVORE*

Codice fiscale

**CONTRO** GLI EREDI I SIG. I

, ATTO ESECUTIVO

DATA IL Reg. gen. 54161 - Reg. part. 39813 REP. 7806/2022 DEL 01.10.2022

*verbale di pignoramento*

**CAPITALE :20.009,64 €** OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENTI

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1 - Villino ubicato a BARI -BT - STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47 Part.451, Sub.1, Categoria A7 vani 12, Rendita 3.191,70 euro

L'immobile ubicato in una zona residenziale di ville nella Strada Rurale Torre Tresca, zona santa FARA di Bari raggiungibile da una traversa alla strada privata con cancello, fa parte di un complesso bifamiliare, il villino pignorato ha ingressi e cancelli separati rispetto alla villa adiacente, una villa a 2 piani con seminterrato, un ampio cortile; la sua realizzazione fa parte di un progetto del 30.06.1973, con regolare licenza edilizia n.595 e variante n.459 del 08.03.1975, agli atti risulta un condono della veranda del p. rialzato e il ripostiglio esterno al piano terra il n.5497 del 17.03.2016; per raggiungere il villino bisogna attraversare una servitù di passaggio su due particelle che sono oggi dei tratti privati stradali asfaltati; nell'immobile, non esiste ascensore e l'ingresso del villino tramite 1 scala esterna che affaccia su un terrazzo; dalla porta d'ingresso si entra direttamente in un ingresso che distribuisce a varie stanze, a destra c'è un salone molto ampio con camino, illuminato da 2 finestre, a sinistra dell'ingresso un disimpegno che distribuisce alla cucina, un bagno frontale e un'altra camera 1, la cucina ha una veranda, con serramenti in profilati in anticorodal, con parte inferiore chiusa da muretto rivestito di gres, mentre la camera 1 affaccia su un balcone; una scala a tre rampe ubicata nel disimpegno, porta al piano superiore, ci sono altre 4 camere, e 2 bagni; frontalmente al termine delle scale una camera con finestra, a sinistra un bagno, in fondo al corridoio due camere, la prima a sinistra del corridoio, dotata di una veranda, mentre la seconda camera a destra con balcone; il villino è termoautonomo, con caldaia a gasolio ubicata al piano S1 e un serbatoio nel cortile; al piano rialzato il pavimento della casa è in gres formato standard 30 cm x 30 cm colore marrone mentre al piano 1° gres delle stesse dimensioni ma con motivi floreali; nel bagno al p.t. in ceramica color beige e i due bagni al 1° piano hanno rivestimento in ceramica colori blu chiaro; in cucina il rivestimento delle piastrelle è a tutta altezza; gli infissi interni della casa sono in legno, tapparelle in acciaio, persiane esterne in ferro; in generale le finiture sono buone anche se datate.

Il terrazzo non praticabile.

Il piano seminterrato è accessibile solo dall'esterno, con ingresso autonomo scendendo le scale dal lato cortile nord est, l'accesso in origine avveniva da scala interna da una porta dal piano rialzato con un vano scala, che terminava con porta al piano s1 ma attualmente non accessibile; il piano s1 è stato modificato nella destinazione e distribuzione interna, senza autorizzazione passando da deposito ad un appartamento: n. 3 camere da letto, un soggiorno, due bagni, una cucina e un ripostiglio nell'intercapedine, un locale per una caldaia a gasolio che serve tutta la villa, una zona studio ricavata nell'intercapedine del seminterrato a destra dell'ingresso, le finiture: il pavimento in cotto, finestre in pvc a vasistas nelle camere mentre il vetro cemento lungo tutta la parete dell'

intercapedine e nella cucina, posti all'altezza di circa 2.60 m. da terra S1; l'esterno è un grande cortile, graffato catastalmente all' immobile, con una superficie pavimentata di chianche grigie di pietra irregolari, nella parte retrostante l'ingresso alla villa c'è un angolo NORD, il locale ad uso ripostiglio mentre nel patio retrostante l'ingresso, un forno in pietra e una colonnina che indica un serbatoio per il gasolio che alimenta la villa.

All'interno della particella nel cortile in direzione Est risulta agli atti un deposito, di 66 mq. condonato, non è oggetto del pignoramento.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 437/2022

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1 - VILLINO**

**Ubicazione:** BARI - STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32

**Diritto reale:** Proprietà

**QUOTA**

**1/1**

**Tipologia immobile:** **VILLINO + CORTILE**

**VANI**

**12**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47

Part. 451 , Sub.1, Categoria A7

**VALORE**

**€ 469.905,00**

**Stato conservativo:** BUONO

**Descrizione:** L'immobile villino degli anni '75, costituito da 3 livelli, un p. rialzato, 1° piano, un piano s1 e un' area di pertinenza: area giorno al piano rialzato, area notte al piano 1° livello con n .4 stanze da letto .

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni SI  
ex art. 2650 c.c.:

L' IMMOBILE AL PR., E 1° PIANO E' LIBERO , IL PIANO S1 É OCCUPATO SENZA CONTRATTO DAL  
SIG