

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

**INTEGRAZIONE R.G n.° 437/2022 cui è riunita la R.G. n° 175/2025**

**LOCALE BOX IN LOTTO UNICO CON VILLINO**

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

– INTEGRAZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE- GIUDICE DR.SSA

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo N.437/2022 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

Con ord. Drl 11.06.2025 venivano formulati i quesiti. All'udienza del la sottoscritta Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 22 - 70125 - (BA), e-mail: *actbari16@gmail.com*, PEC: *claudia.aceto@archiworldpec.it*, Tel. 351.6890254, **veniva nominato Esperto** per accertare il valore dell'immobile e in data 01.07.2025 la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

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

**Bene** – LOCALE BOX, ubicato in STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32 a Bari

- Il [REDACTED]
- 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 .

## DESCRIZIONE

Il box è ubicato sulla stessa particella dell'immobile stimato in data 25.09.2023 ubicato in Strada rurale Torre Tresca, ad ovest di Bari Poggiofranco in Santa FARA di Bari, raggiungibile da una traversa alla via Torre Tresca per mezzo di strada privata; trattasi di un'unità afferente edificata sull'area di corte della residenza pignorata, il locale è stato costruito presentando un progetto, istanza in data 03.12.2004, alla quale ha fatto seguito il titolo di condono n. 5403 datato al 30.05.2016; il box auto è ubicato in un angolo del terreno della particella, con due lati confinanti con le particelle n. 1376-566-565-541- 574 come si legge dall'estratto di mappa, l'accesso al locale avviene tramite una saracinesca in ferro, larga 3 m. ed alta 3 m. ; la forma del locale è trapezoidale con il lato più lungo ad est; il solaio di copertura è sorretto da 11 travi in acciaio capriate rovesciate che sorreggono la copertura, sistemate ad un passo di 1.m ciascuna; nel locale non esistono infissi, salvo quello dell'accesso d'ingresso; lo spazio interno è privo di tramezzi, ed è in buono stato.

Il lotto è formato come segue:

**Bene- Locale box** riunito al **villino** ubicato a BARI - STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene a :

[REDACTED]

1. Si annota che la signora [REDACTED] registrazione dell'atto da parte di [REDACTED]

2. In data [REDACTED]

[REDACTED] Si prende atto che il [REDACTED]

Il locale box è ubicato nella **Strada RURALE TORRE TRESCA N. 32** è così orientato: a Nord, confina con la part. 1376 confina con la particella 541 e 566, a sud con la part. 574 , ad ovest con la part. 565 e 1488. Il box affaccia ha in comune il cortile di pertinenza del villino.

## 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 tompani; il vano è determinato *come dall'Allegato C del D.P.R n.138/'98*:

Ambienti	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Netta Ragguagliata
box auto	mq.	100%	64 mq.
		<b>SOMMANO</b>	<b>64 mq.</b>

Alla sup. netta commerciale totale è sommata la sup lorda muri confinanti di sup. 8 mq., consegue una sup. convenzionale lorda : **72 mq.**

Il bene attualmente non è divisibile,

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part.451, Sub. 2 Categoria C6 - Cl.3,  tot sup- mq. 66  Rendita 460.16 euro

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	451	2		C6	3	66 Mq	66 mq.	460,16 €	T	
								Totale:			

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rilevato catastalmente.

## PRECISAZIONI

---

1. L'immobile è accessibile dal cortile del villino di proprietà a cui si accede tramite strada privata, servitù di passaggio, rispettivamente attraversando le particelle n. 547 e 565 che raggiungono l'accesso del cancello della [REDACTED].

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in buono stato.

## PARTI COMUNI

---

Non ha parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

[REDACTED] Esiste una servitù di passaggio per arrivare al box e al villino bisogna attraversare dalla strada rurale Torre Tresca, *un tratto stradale privato* a fruizione della villa pignorata, il tratto è una servitù di passaggio su due particelle, oggi tratti stradali asfaltati accessibili da unico cancello elettronico su strada rurale Torre Tresca n.32, e dagli atti del catasto terreno risultano corrispondenti alle particelle f. 47 p. 547 di proprietà privata rispettivamente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

1. Fondazioni: fondazione diretta su suolo
2. Esposizione: il locale è raggiungibile da una strada trasversale alla strada rurale Torre Tresca, accessibile tramite cancello privato e ubicato all'interno della particella del villino.
3. L'altezza interna utile media di circa 3.10 ml.
4. Str. verticali: muro portante e pilastri.

ASTE GIUDIZIARIE®  
5. Solai: latero cemento

6. Finitura esterna: pittura graffiata

7. Finitura interna: pittura lavabile.

8. Pavimentazione in cotto

9. Infisso Esterno : tapparella in ferro.

10. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile attualmente è libero, nella disponibilità del .

ASTE GIUDIZIARIE®

### PROVENIENZE VENTENNALI

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

La situazione della titolarità della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata rispetto alla proprietà 1/1 del de cuius

Si segnala l'accettazione con beneficio d' inventario in

- Alla data risale il verbale testamento olografo diretto a in data 15.07.2021, e non trascritto.

- Non rilevo la successione.

Si rimanda, per le provenienze ventennali del box auto, alla cronologia temporale dell'immobile, quanto indicato nell' elaborato peritale consegnata in data 25.09.2023 visto che il bene insiste sul terreno della stessa particella del villino, il box auto è stato costruito in data successiva alla costruzione dell'immobile e poi condonato con D.lgs 326 del 2003.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<b>Repertorio N°</b> <b>Raccolta N°</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	847
[REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1T
[REDACTED]	[REDACTED]		

**NOTE :**

- Si riallegano il VERBALE DI PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO OLOGRAFO N. 2 allegati, **allegato a** estratto di morte e **allegato b** testamento olografo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Di BARI aggiornate al 10.10.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONE**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolarizzato dal condono relativo alla d.lgs. 326 / 2003 .

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

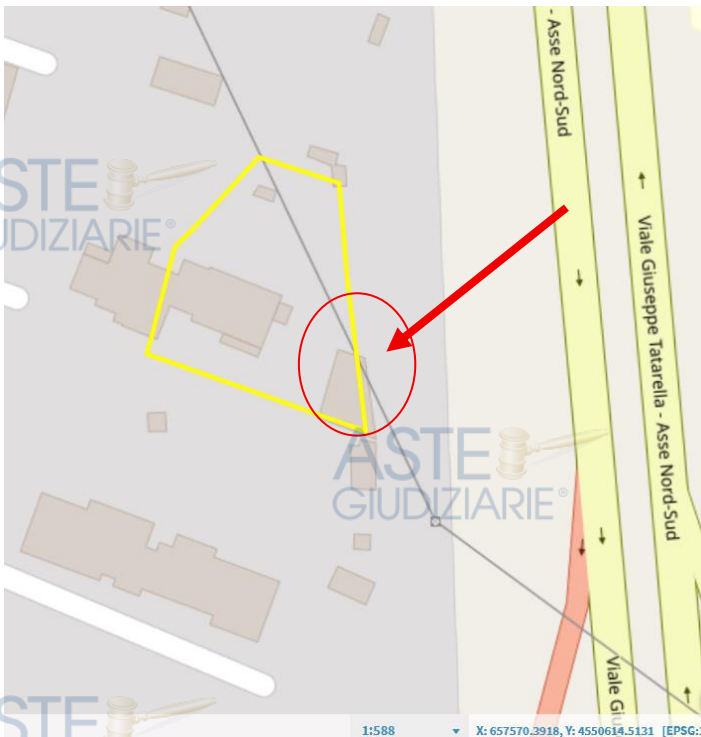
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici .

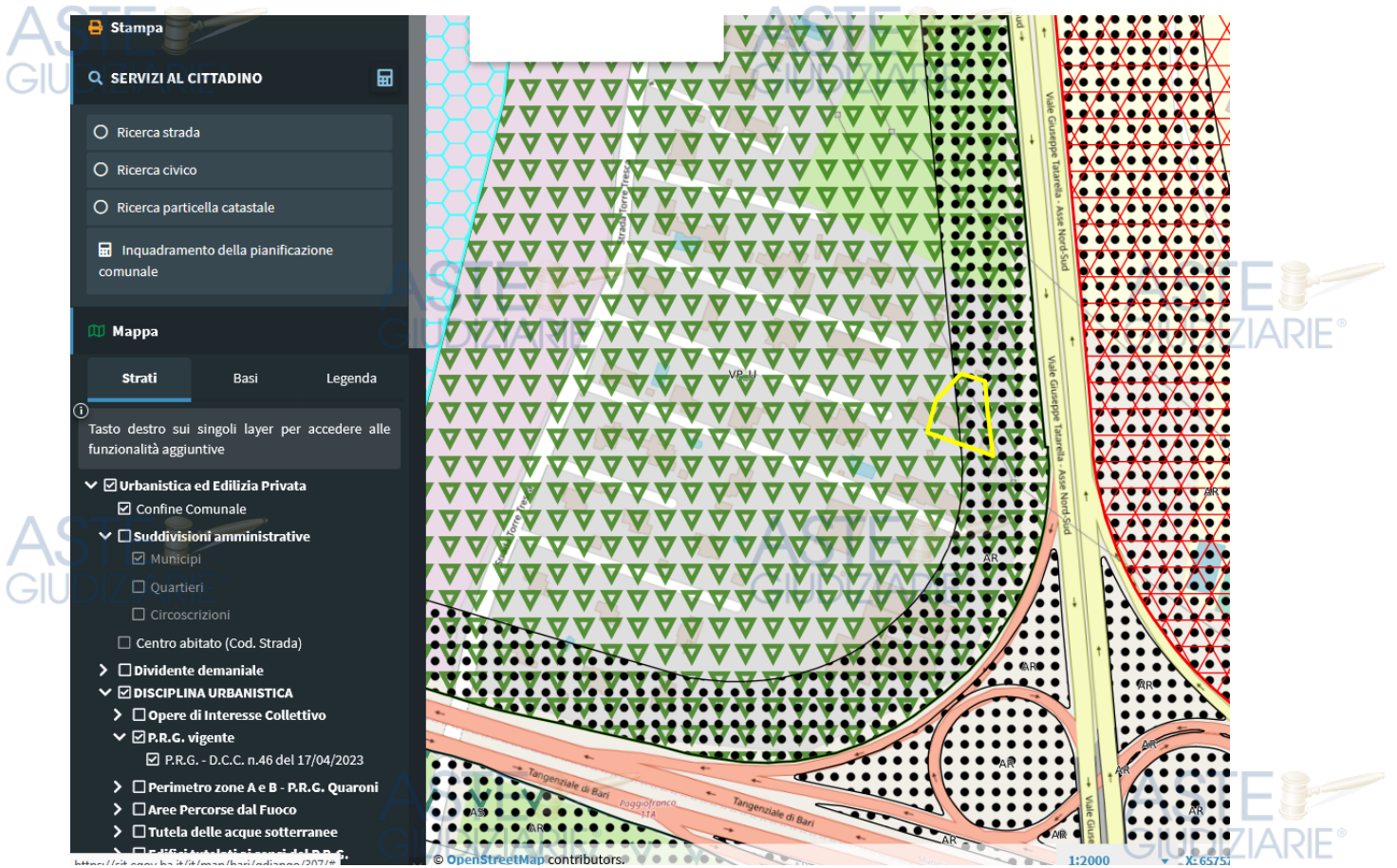
Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto del condono.

## 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

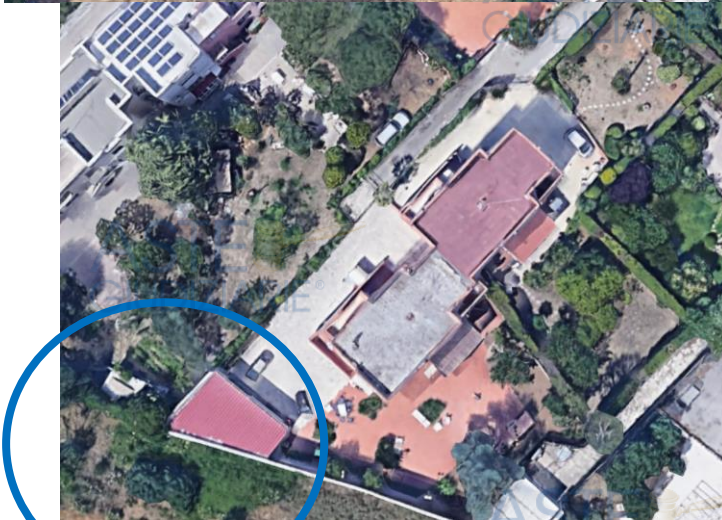
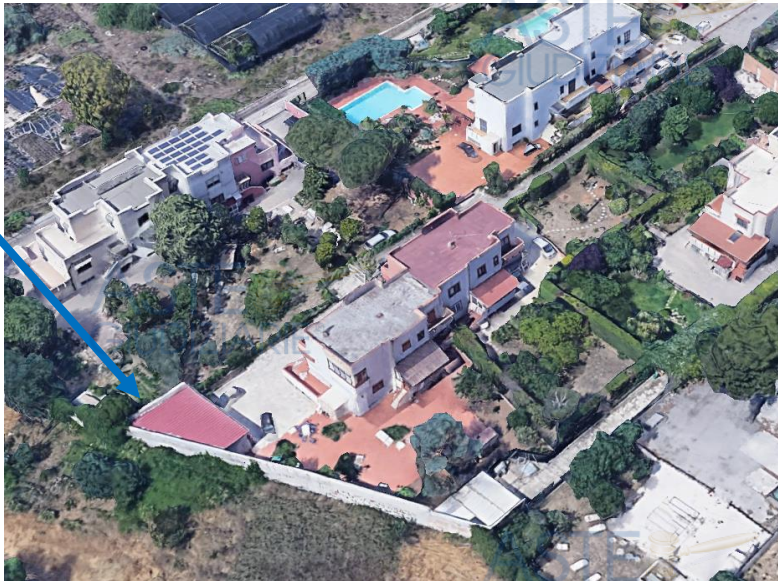
Fara , l'area fa parte di una zona di verde pubblico urbano del Prg di Bari, la particella insiste anche su un' area di rispetto vista la vicinanza alla circonvallazione SS16,





Il retino a punti, indica la presenza di un area di rispetto





Dall' accesso agli atti si evince che:

- **Condono n. 5403 del 30.05.2016**

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste A.P.E. in quanto la proprietà non presenta impianti tecnologici.

1. NON SONO PRESENTI VINCOLI.

2. NON ESISTE UN AMMINISTRATORE PROTEMPORE.

### UNICO LOTTO

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico in seguito alla richiesta del Giudice dell'esecuzione la dr.ssa [REDACTED] così costituito:

**Bene:** BOX in STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32 - Bari pertinenza del villino insistente nella stessa f.47 particella n.451 , identificato con il sub.1 .

Il bene oggetto di stima è un box auto, pertinenza del villino ubicato sullo stesso lotto, e come tale viene riunito al medesimo; la stima è stata elaborata con il metodo comparativo tenendo conto delle valutazioni del mercato immobiliare locale, di valori delle compravendite residenziali per beni simili in zona SANTA FARA aggiornati e rivalutati all'anno corrente, risultano i valori tra i 1.000,00 €/ mq. e il valore massimo rinvenuto per immobili datati nelle vicinanze di 1.300.00 €/mq. considerata la vetustà dell'immobile, si prende in considerazione il valore minimo. Essi sono interpolati con la banca dati, dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2024, da cui risulta una forbice per i villini esistenti compreso tra un minimo 2.150,00 €/ mq. e massimo 3.200,00 €/ mq. ; i valutato pertanto i valori minimi trattandosi di un sito datato, privo di adeguamenti tecnologici, il cui valore medio di **1.575,00 €/ mq.**, valore economico viene preso in considerazione al 50% in quanto pertinenza del bene principale.

**Bene – BOX AUTO**  
STRADA RURALE  
TORRE TRESCA N. 32

**1.575,00 €/mq**

**50,00% 56.700,00 €**

Valore di stima: **56.700,00 €**

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari e 100% nel caso di edificio isolato.

Il probabile valore di mercato del bene 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% :

$$\text{Ovvero } 56.700,00 \text{ € } \times 15\% = 48.195,00 \text{ €}$$

(QUARANTOTTOMILACENTONOVANTACINQUE/00 EURO) .

• IL BOX É RIUNITO ALL' IMMOBILE STIMATO IN DATA 25.09.2023 :

Valore immobile € 469.905,00 + valore box auto € 48.195,00 =

518.100,00 €

*Diconsi cinquecentodiciottomilacento/00 euro*

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 06/11/2025

L'Esperto

Arch. Aceto Claudia

**Pagine 18- ELENCO ALLEGATI:**

✓ N° 1 FOTO

✓ N° 2

✓ N° 3

✓ N° 4 PIANTA CATASTALE

✓ N° 5 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

✓ N° 6 VISURA STORICA

✓ N° 7 DISEGNO RESTITUZIONE RILIEVO: PLANIMETRIA FORMATO A.3

✓ N° 8 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 01.07.2025

✓ N° 9 ATTO DI ACCETTAZIONE EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO

✓ N°10 TESTAMENTO OLOGRAFO E VERBALE

✓ N°11 ATTO ACCETTAZIONE DELL'

*Trascrizione*

PIGNORAMENTO

---

**LOTTO UNICO**

---

- **BENI** : villino e box auto

Villino e box auto - STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32 - BARI

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47 Part.457 , vani 12, Sub.1, vani 12- Categoria A7- Rendita 3191,70 euro
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47 Part.457 , Sub.2, consist. 66 mq. Categoria C6 Rendita 460.16 euro

**LOTTO UNICO**

**Villino e box auto**

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

**Diritto reale:** Proprietà **QUOTA** **1/1**

**Tipologia immobile:**

**VILLINO + CORTILE** **€ 469.905,00**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47

Part. 547 , Sub.1, vani 12 Rendita

3191,70 euro. Categoria A7

**- BOX AUTO**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.

**€ 48.195,00**

47 Part.457 , Sub.2, consist.66 mq.

Rendita 460.16 euro Categoria C6

**Stato conservativo:** BUONO

**Descrizione:** L'immobile villino del '78, 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, box auto esterno.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

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