
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maurelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
CALCOLO DELL'USUFRUTTO	12
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.380,25	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 20/12/2025, il sottoscritto Ing. Maurelli Andrea, con studio in Via Postiglione, 8 - 70126 - Bari (BA), email ingandreamaurelli@libero.it, PEC andrea.maurelli8565@pec.ordingbari.it, Tel. +39 329804351, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - LUNGOMARE Ugo Lorusso 49 VILLA 3, interno 3

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è una villa indipendente di proprietà **** Omissis ****, collocata in una strada privata del comune di Bari località Palese, composta di sole ville. Quella in oggetto fa parte della realizzazione di tre ville adiacenti dei primi anni 70 ed identificata con il numero "3". La villa si sviluppa su due superfici fuori terra, zona giorno al piano rialzato e zona notte al primo piano, deposito al piano seminterrato, priva di ascensore e circondata su tutti i quattro lati da giardino di proprietà esclusiva. Alla strada privata si accede dal civico n° 5 di lungomare UGO Lorusso, strada identificata come traversa n° 49, zona subUrbana del tessuto urbano della città, corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) E9 Santo Spirito_Palese_Zona tiro al Volo, zona residenziale fronte mare, ma distante dai principali servizi. Si rilevano nelle vicinanze molte attività ricettive come ristoranti, alberghi, b&b, ma per attività commerciali occorre raggiungere il centro di Palese che dista circa 4km. Vi è una discreta disponibilità di posti auto. La villa si estende per ogni piano su una superficie lorda di 70mq così composti: Piano seminterrato_ disimpegno, due locali deposito, bagno, lavanderia e un vano tecnico; Piano rialzato ingresso, Salone/Pranzo, disimpegno, bagno, cucina; Primo piano tre stanze da letto, due bagni disimpegno e tre balconi uno per ogni stanza da letto. I tre piani sono serviti da un vano scala interno. La villa è circondata da un giardino di proprietà che si estende per circa 550mq, il quale include un box auto. Alla strada privata (traversa 49 di Lungomare Ugo Lorusso) si accede tramite cancello automatico per auto e pedoni. La villa è la terza da sinistra entrando nella strada privata.

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** - Villa ubicata a Bari (BA) - LUNGOMARE Ugo Lorusso 49 VILLA 3, interno 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la villa denominata "2" facente parte della stessa progettazione, a Sud e ad Est con altre due ville, ad Ovest con strada privata (traversa 49 di Lungomare Ugo Lorusso).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	73,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Zona giorno	68,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	Rialzato
Zona notte	68,00 mq	100,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone 1	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	Primo
Balcone 3	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
Lastrico Solare	74,00 mq	74,00 mq	0,10	7,40 mq	0,00 m	Lastrico solare
Giardino di pertinenza fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Giardino di pertinenza oltre 25mq	500,00 mq	500,00 mq	0,02	10,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				240,11 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	240,11 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'abitazione è stata calcolata sulla base della planimetria dello stato dei luoghi (allegata), non tenendo conto delle opere realizzate senza titolo abilitativo, vale a dire il box auto presente nel giardino. Inoltre, il seminterrato è adibito in parte ad abitazione, ma la sua destinazione, come da concessione, risulta deposito pertanto è stato computato come tale. Le destinazioni d'uso degli ambienti sono da intendersi a titolo indicativo e sono quelle dello stato attuale dei luoghi.

Superficie così distinta:

-Deposito_ Deposito 1 39mq; Deposito 2 16,00mq; Bagno 3,30mq; Lavanderia 6,60mq; Locale tecnico 6,50mq
-Zona Giorno_ Ingresso 6,15; Soggiorno/Pranzo 39,00mq; Bagno 4,50mq; Cucina 16,40mq; vano scale 14,20mq
-Zona Notte_ Letto 1 12,70mq; Letto 2 23,00mq; Letto 3 14,70mq; Bagno 1 4,80mq; Bagno 2 2,15mq;
Disimpegno 9,50mq

Per il giardino di pertinenza è stata computata la sola superficie facente parte la particella 1102 oggetto del pignoramento, escludendo la superficie della particella 1104, non inclusa nel pignoramento (33 mq).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1974 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10.5 VANI Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.518,38 Piano S1 T 1
Dal 16/05/2007 al 09/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10.5 VANI Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.518,38 Piano S1 T 1
Dal 16/05/2007 al 09/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10.5 VANI Superficie catastale 238 mq Rendita € 1.518,38 Piano S1 T 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1102		4	A7	5	10.5 VANI	238 mq	1518,38 €	S1 T 1	
	1	1102		4	A7	5	10.5 VANI	238 mq	1518,38 €	S1 T 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo con cui l'immobile è stato edificato (Licenza Edilizia n.781 del 1972), in virtù di variazioni che riguardano l'esterno dell'immobile come bucatore e scale di accesso.

La stessa planimetria, rispetto allo stato attuale dei luoghi, è pressoché conforme salvo una porta finestra al piano terra trasformata in finestra e la variazione di due varchi porta, uno al piano terra ed uno al primo piano (come indicato nella planimetria allegata al presente elaborato peritale).

Per quanto sopra, una volta sanata la questione urbanistica, occorre redigere un DOCFA per aggiornare la planimetria catastale.

Inoltre, sulla visura catastale è ripotato come indirizzo "Lungomare Tenente Nicola Massaro n. 49" anziché "Lungomare Ugo Lorusso 49 interno 3".

Infine, si rileva dall'estratto di mappa catastale che all'interno dell'area di pertinenza della villa ricade una particella, la n° 1104, la quale catastalmente risulta intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****. Detta particella rientra nell'atto di compravendita di cui alla nota di Trascrizione del 14/06/1974 registro generale 15475 registro particolare 14523 notaio Enzo Fornaro, con il quale l'esecutata acquistava l'immobile, tuttavia non risulta sia stata eseguita la voltura dell'intestazione al Catasto.

Inoltre, dall'estratto di mappa si evince che dalla particella 1102 non è stata sottratta l'area per la realizzazione della strada privata.

Per quanto sopra, per allineare la situazione catastale, oltre ad eseguire la voltura della particella, occorrerà presentare un aggiornamento mappale tramite Pregeo per eseguire la fusione delle due particelle n°1102 e n°1004 e successivamente frazionare per sottrarre la strada privata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, nonostante l'epoca di costruzione (1974) e la vicinanza al mare. Si rileva la normale usura dell'immobile. Al piano seminterrato sono visibili stati di lesioni sulle travi e pilastri, non è chiaro se si tratta dello strato superficiale dell'intonaco o delle strutture in C.A.

Si rilevano tracce di umidità sempre al piano seminterrato. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari, ad esclusione della strada privata di accesso al comprensorio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è fruibile da subito. Occorre, tuttavia, appurare la natura delle lesioni presenti al piano seminterrato su travi e pilastri. L'altezza utile di tutti i piani è 3,00 m; la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato; il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati.

Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano con strato di impermeabilizzazione in resina, in buone condizioni.

Le pareti esterne della villa sono rivestite con spatolato di colore chiaro in buone condizioni tranne qualche imperfezione all'altezza del basamento e alla scala esterna di accesso al seminterrato.

Per quanto riguarda le pareti divisorie interne:

Seminterrato_ sono intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in buone condizioni, tranne per qualche traccia di umidità nel bagno, in lavanderia e locale tecnico;

Piano terra e primo piano: sono intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in buone condizioni;

Rivestimenti: tutti i bagni e la cucina sono rivestiti a tutt'altezza con piastrelle in ceramica colorate di mediocre qualità

Pavimentazione interna:

Seminterrato_ è realizzata in tutte le stanze con piastrelle di medie dimensioni in ceramica di colore chiaro, in condizioni mediocri;

Piano terra e primo piano è realizzato in tutte le stanze tranne nei bagni e nella cucina con piastrelle di medie dimensioni in pietra naturale, in buone condizioni.

Balconi_ è realizzata con marmette di cemento, in condizioni mediocri.

Infissi esterni: su tutti i piani sono del tipo a singolo infisso, in alluminio non a taglio termico, con vetro camera, in buone condizioni. Sono presenti oscuranti con persiane in metallo in buone condizioni e grate metalliche di protezione.

Infissi interni: in tutta l'abitazione sono in legno tamburato, in buono stato;

Il vano scala è del tipo chiuso, pavimentato in piastrelle in pietra naturale e le pareti pitturate con materiale plastico, in buone condizioni, mentre le scale estere di accesso al piano terra sono rivestite con lastre di pietre di trani in condizioni mediocri.

Gli impianti: Impianto idrico sanitario - si presenta completo e funzionante in tutti i bagni, ma obsoleto;

Impianto di riscaldamento: risulta di tipo autonomo con caldaia a gas metano con elementi radianti in alluminio, in buone condizioni; Impianto elettrico: è del tipo sotto traccia in condizioni discrete; sono presenti anche gli impianti telefonico, televisivo e citofonico, nonché un impianto fotovoltaico di produzione di energia con pannelli posti sul lastrico solare in buono stato e un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Giardino di pertinenza esclusiva: l'area circostante la villa è per due terzi pavimentata con mattoni in cemento di colore rosso in buone condizioni. Non si rilevano zone particolarmente ammalorate tranne la presenza di muschi e usura superficiale, mentre la restante parte è adibita a giardino con siepi e alberi d'alto fusto, con percorsi realizzati con mattoni autobloccanti. La vegetazione è ben mantenuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a BARI (BA) il 02/01/1937 (esecutata) e **** Omissis **** nata a BARI (BA) il 05/04/1973 (figlia)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1974 al 16/05/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Fornaro	10/06/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	14/06/1974	15475	14523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 al 09/05/2026	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI FRANCESCO	22/05/2007	18049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	22/05/2007	30338	19658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 al 09/05/2026	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI FRANCESCO	16/05/2007	18049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	22/05/2007	30338	19658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 11/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC, AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a BARI il 15/04/2022
Reg. gen. 19804 - Reg. part. 3085
Quota: 1//1
Importo: € 357.010,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 178.505,26

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a BARI il 26/03/2026
Reg. gen. 15261 - Reg. part. 11577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

La villa risulta realizzata con Licenza edilizia n. 781 del 21 Dicembre 1972 a nome di Santeramo Marcello avente come progettista Ing. Eligio Marcello (in allegato).

L'immobile risulta provvisto di Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 73356 del 13/02/1974.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi, oltre a riportare lievi difformità rispetto la planimetria catastale come già menzionato, risulta non conforme anche alla planimetria allegata all'ultima concessione in atti, Licenza edilizia n. 781 del 21 Dicembre 1972.

La diversa suddivisione degli spazi interni che riguarda tutti i piani è stata sanata con una CILA in sanatoria, protocollo n. 188209 del 19/02/2022. Resta da sanare la presenza dell'intercapedine al piano seminterrato, opera non oggetto della sanatoria e presente nella licenza.

Vi sono anche delle difformità esterne riguardanti le bucatore, alcune delle quali sono state chiuse ed altre trasformate da porta finestra a finestra ovvero posizionate diversamente. Al piano seminterrato sono state realizzate altre due finestre e una scala di accesso dall'esterno.

Inoltre, si rileva la presenza di un box auto nell'area di pertinenza anch'esso non presente sulla concessione edilizia e privo di titolo abilitativo che pertanto dovrà essere rimosso (ricadente in parte sulla particella 1102 e in parte sulla particella 1104).

Per sanare quanto fin qui descritto occorre presentare una SCIA in sanatoria, considerando che l'area in cui è situato l'immobile secondo il P.P.T.R. (aggiornam. D.G.R. 968/2023) è compresa nella 6.1.2 Componenti Idrologiche - terreni costieri 300m; per il Piano di tutela delle Acque - Area vulnerabilità salina del P.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale, la strada privata è in autogestione con tutte le abitazioni che ne hanno accesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - LUNGOMARE Ugo Lorusso 49 VILLA 3, interno 3
L'immobile in oggetto è una villa indipendente di proprietà **** Omissis ****, collocata in una strada privata del comune di Bari località Palese, composta di sole ville. Quella in oggetto fa parte della realizzazione di tre ville adiacenti dei primi anni 70 ed identificata con il numero "3". La villa si sviluppa su due superfici fuori terra, zona giorno al piano rialzato e zona notte al primo piano, deposito al piano seminterrato, priva di ascensore e circondata su tutti i quattro lati da giardino di proprietà esclusiva. Alla strada privata si accede dal civico n° 5 di lungomare UGO Lorusso, strada identificata come traversa n° 49, zona subUrbana del tessuto urbano della città, corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) E9 Santo Spirito_Palese_Zona tiro al Volo, zona residenziale fronte mare, ma distante dai principali servizi. Si rilevano nelle vicinanze molte attività ricettive come ristoranti, alberghi, b&b, ma per attività commerciali occorre raggiungere il centro di Palese che dista circa 4km. Vi è una discreta disponibilità di posti auto. La villa si estende per ogni piano su una superficie lorda di 70mq così composti: Piano seminterrato_ disimpegno, due locali deposito, bagno, lavanderia e un vano tecnico; Piano rialzato ingresso, Salone/Pranzo, disimpegno, bagno, cucina; Primo piano tre stanze da letto, due bagni disimpegno e tre balconi uno per ogni stanza da letto. I tre piani sono serviti da un vano scala interno. La villa è circondata da un giardino di proprietà che si estende per circa 550mq, il quale include un box auto. Alla strada privata (traversa 49 di Lungomare Ugo Lorusso) si accede tramite cancello automatico per auto e pedoni. La villa è la terza da sinistra entrando nella strada privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 432.198,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2025 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

In sede di sopralluogo il debitore ha depositato documentazione relativa alle proprie condizioni di salute (allegata al verbale di sopralluogo), richiedendo che la stessa venga considerata ai fini della determinazione del valore dell'usufrutto. Il sottoscritto ritiene che tali circostanze non abbiano rilevanza ai fini della stima, in quanto il calcolo del diritto di usufrutto viene effettuato sulla base dei coefficienti ministeriali vigenti, parametrati esclusivamente all'età anagrafica dell'usufruttuario. Ad ogni buon conto rimanda ogni eventuale valutazione in merito all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Bari (BA) - LUNGOMARE Ugo Lorusso 49 VILLA 3, interno 3	240,11 mq	1.800,00 €/mq	€ 432.198,00	100,00%	€ 432.198,00
				Valore di stima:	€ 432.198,00

Valore di stima: € 432.198,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica opere esterne	4.500,00	€
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Rimozione manufatto illegittimo box auto	5.000,00	€
Aggiornamento Mappale	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 355.868,30

Il deprezzamento è stato calcolato considerando:

Gli oneri per regolare urbanisticamente le opere esterne: SCIA in sanatoria con una sanzione di minimo euro 600,00 (l'importo effettivo sarà indicato dal comune) presso ufficio tecnico del comune, euro 50,00 per presentazione DOCFA presso il catasto, oltre onorario del tecnico per la presentazione della SCIA ed eventuale parere paesaggistico, per un totale di euro 4500,00; Ammesso che la SCIA in sanatoria abbia parere favorevole altrimenti bisognerà eliminare le modifiche apportate.

Aggiornamento Mappa catastale: presentazione PREGEO presso il catasto

Il costo per la rimozione del box auto posto nell'area di pertinenza esclusiva, calcolato a corpo per demolizione, trasporto a discarica e smaltimento rifiuti per un totale di euro 5000,00.

CALCOLO DELL'USUFRUTTO

Il calcolo dell'usufrutto è stato eseguito in base al valore della piena proprietà, il saggio di interesse legale (2,50%) e l'età dell'usufruttuario. La formula utilizzata prevede il calcolo della rendita annua moltiplicata per il coefficiente legato all'età, come definito dalle tabelle ufficiali D.Lgs 139/2024.

Valore usufrutto: € 53.380,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il pignoramento in oggetto riguarda la sola particella 1102 del foglio 1 del comune di Bari che corrisponde alla villa ed al circostante giardino di pertinenza esclusiva, oggetto della perizia estimativa.

Esaminando l'estratto di mappa catastale, si è riscontrato che all'interno dell'area di pertinenza della villa ricade una particella, la n° 1104 dello stesso foglio di mappa. Detta particella risulta intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, pur rientrando tra gli immobili indicati all'interno dell'atto di compravendita "nota di Trascrizione del 14/06/1974 registro generale 15475 registro particolare 14523 notaio Enzo Fornaro", con il quale l'esecutata acquistava l'immobile da **** Omissis **** e **** Omissis ****. Evidentemente non è stata eseguita la voltura dell'intestazione.

Dal momento che la particella n° 1104 non è inserita nel pignoramento, tale area non sarà computata ai fini del calcolo del valore del bene. Inoltre, proprio su questa particella ricade parte del box auto abusivo, per il quale sarà comunque considerato l'abbattimento totale trovandosi a cavallo delle due particelle.

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 14/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maurelli Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - LUNGOMARE Ugo Lorusso 49 VILLA 3, interno 3

L'immobile in oggetto è una villa indipendente di proprietà **** Omissis ****, collocata in una strada privata del comune di Bari località Palese, composta di sole ville. Quella in oggetto fa parte della realizzazione di tre ville adiacenti dei primi anni 70 ed identificata con il numero "3". La villa si sviluppa su due superfici fuori terra, zona giorno al piano rialzato e zona notte al primo piano, deposito al piano seminterrato, priva di ascensore e circondata su tutti i quattro lati da giardino di proprietà esclusiva. Alla strada privata si accede dal civico n° 5 di lungomare UGO Lorusso, strada identificata come traversa n° 49, zona subUrbana del tessuto urbano della città, corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) E9 Santo Spirito_Palese_Zona tiro al Volo, zona residenziale fronte mare, ma distante dai principali servizi. Si rilevano nelle vicinanze molte attività ricettive come ristoranti, alberghi, b&b, ma per attività commerciali occorre raggiungere il centro di Palese che dista circa 4km. Vi è una discreta disponibilità di posti auto. La villa si estende per ogni piano su una superficie lorda di 70mq così composti: Piano seminterrato_ disimpegno, due locali deposito, bagno, lavanderia e un vano tecnico; Piano rialzato ingresso, Salone/Pranzo, disimpegno, bagno, cucina; Primo piano tre stanze da letto, due bagni disimpegno e tre balconi uno per ogni stanza da letto. I tre piani sono serviti da un vano scala interno. La villa è circondata da un giardino di proprietà che si estende per circa 550mq, il quale include un box auto. Alla strada privata (traversa 49 di Lungomare Ugo Lorusso) si accede tramite cancello automatico per auto e pedoni. La villa è la terza da sinistra entrando nella strada privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4, Categoria A7

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

Prezzo base d'asta per il diritto di usufrutto: € 53.380,25

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.380,25

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Bari (BA) - LUNGOMARE Ugo Lorusso 49 VILLA 3, interno 3		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 1102, Zc. 4, Categoria A7	Superficie	240,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, nonostante l'epoca di costruzione (1974) e la vicinanza al mare. Si rileva la normale usura dell'immobile. Al piano seminterrato sono visibili stati di lesioni sulle travi e pilastri, non è chiaro se si tratta dello strato superficiale dell'intonaco o delle strutture in C.A. Si rilevano tracce di umidità sempre al piano seminterrato. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è una villa indipendente di proprietà **** Omissis ****, collocata in una strada privata del comune di Bari località Palese, composta di sole ville. Quella in oggetto fa parte della realizzazione di tre ville adiacenti dei primi anni 70 ed identificata con il numero "3". La villa si sviluppa su due superfici fuori terra, zona giorno al piano rialzato e zona notte al primo piano, deposito al piano seminterrato, priva di ascensore e circondata su tutti i quattro lati da giardino di proprietà esclusiva. Alla strada privata si accede dal civico n° 5 di lungomare UGO Lorusso, strada identificata come traversa n° 49, zona subUrbana del tessuto urbano della città, corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) E9 Santo Spirito_Palese_Zona tiro al Volo, zona residenziale fronte mare, ma distante dai principali servizi. Si rilevano nelle vicinanze molte attività ricettive come ristoranti, alberghi, b&b, ma per attività commerciali occorre raggiungere il centro di Palese che dista circa 4km. Vi è una discreta disponibilità di posti auto. La villa si estende per ogni piano su una superficie lorda di 70mq così composti: Piano seminterrato_ disimpegno, due locali deposito, bagno, lavanderia e un vano tecnico; Piano rialzato ingresso, Salone/Pranzo, disimpegno, bagno, cucina; Primo piano tre stanze da letto, due bagni disimpegno e tre balconi uno per ogni stanza da letto. I tre piani sono serviti da un vano scala interno. La villa è circondata da un giardino di proprietà che si estende per circa 550mq, il quale include un box auto. Alla strada privata (traversa 49 di Lungomare Ugo Lorusso) si accede tramite cancello automatico per auto e pedoni. La villa è la terza da sinistra entrando nella strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a BARI (BA) il 02/01/1937 (esecutata) e **** Omissis **** nata a BARI (BA) il 05/04/1973 (figlia)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a BARI il 26/03/2026

Reg. gen. 15261 - Reg. part. 11577

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****