

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 239.247,85	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

In data 18/04/2024, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 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) - via Napoli 389/F (Coord. Geografiche: 41.145558, 16.796120)

DESCRIZIONE

Porzione di villa bifamiliare sita in prossimità del Lido "Il Maredentro" con accesso a sud dalla complanare alla SS16 (civico 389/F della via Napoli) e a nord dalla strada dello Speziale, strada di fatto privata con accesso difeso da cancelli pedonale e carrabile.

La villa è dotata di ampi spazi esterni di cui quello a nord attrezzato a verde e particolarmente curato e quello a sud, invece, in sostanziale stato di abbandono.

L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre al lastrico solare.

Al piano seminterrato c'è soltanto un piccolo locale destinato a centrale termica avente accesso autonomo.

Ai piani superiori, all'attualità, vi sono due unità abitative separate e precisamente:

- al piano rialzato: appartamento con accesso autonomo da terrazza a livello dotato di ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e due camere. Tutti gli ambienti (a eccezione del disimpegno) sono prospicienti la ridetta terrazza;

- al piano primo: appartamento con accesso e vano scale autonomo (lato nord) composto da disimpegno, due bagni, un vano giorno con angolo cottura, due camere e tre balconi.

Il vano scale, che su di uno dei pianerottoli ospita anche un ripostiglio, continua sino al torrino dal quale si accede al lastrico solare.

L'immobile presenta diverse difformità rispetto alle planimetrie ufficiali.

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.



L'accesso alle pertinenze esterne e al piano primo e lastrico solare è stato garantito dall'affittuario che, però, non dispone della parte di cui al piano rialzato.
L'accesso al piano rialzato è stato reso possibile attraverso un infisso lasciato aperto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - via Napoli 389/F

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

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

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

CONFINI

L'immobile, nel suo insieme, tra coperto e scoperto, confina a nord con la via Speciale, a sud con la complanare della SS16 (via Napoli) e a ovest con altra porzione della villa (sub 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
centrale termica	8,10 mq	11,30 mq	0,20	2,26 mq	2,50 m	S1
Abitazione	77,00 mq	90,10 mq	1	90,10 mq	3,00 m	Rialzato
Terrazza	40,00 mq	44,40 mq	0,25	11,10 mq	3,00 m	Rialzato



Abitazione	71,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone	21,00 mq	23,30 mq	0,25	5,83 mq	0,00 m	Primo
Terrazza (lastrico solare)	68,00 mq	71,50 mq	0,10	3,58 mq	0,00 m	Secondo
Giardino	1128,00 mq	1128,00 mq	0,08	90,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				287,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,11 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Parte della terrazzina di piano rialzato (6,60 mq) è stata utilizzata ai fini di una superfetazione abusiva che ha aumentato le superfici di cucina, bagno e ingresso-giorno dell'appartamento corrispondente.
Altra superfetazione sine titulo è costituita da un vano a uso deposito edificato sul lato est, tra la ridetta terrazzina di piano rialzato e il confine della proprietà con la pertinenza esterna di altra villa.
Le superfici abusive non sono state considerate nel computo in quanto potrebbero essere oggetto di riduzione in pristino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1971 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 379, Sub. 2 Categoria A7
Dal 03/07/2003 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.158,79 Piano S1-T-1
Dal 30/07/2007 al 20/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.158,79 Piano S1-T-1
Dal 20/09/2016 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 176 (escluso aree scoperte 164) mq Rendita € 2.158,79 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
	4	379	2	2	A7	3	9,5 vani	176 (escluso aree scoperte 164) mq	2158,79 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta attualmente frazionato sine titulo in due unità abitative con relative modifiche della scala interna e realizzazione dell'accesso sul lato nord che attualmente consente di raggiungere i piani superiori al rialzato da quota zero. Tale accesso è attualmente difeso da una copertura, realizzata con pilastro e solaietto in cemento armato, anch'essa senza alcuna autorizzazione.

Sono inoltre presenti due superfetazioni significative:

- la prima di circa 6,60 metri quadrati e a discapito della terrazzina a raso, ad ampliare cucina, bagno e vano ingresso-giorno della porzione a piano rialzato;
- la seconda inerente a un vano a uso deposito costruito tra la ridetta terrazzina e il confine est di proprietà.

Da segnalare anche alcune differenze nella distribuzione interna.

PRECISAZIONI

La villa in questione è stata di fatto frazionata in due unità:

- una con accesso dalla via Napoli civico 389/F con relativo giardino (lato sud) e riferibile al solo piano rialzato dell'immobile;
- l'altra con accesso dalla strada dello Speziale con relativo giardino (lato nord) dal quale è possibile imboccare il vano scale che conduce al primo piano e al soprastante lastrico solare. In adiacenza a tale ingresso vi è una scala, coperta attualmente da grate metalliche che conduce al piccolo vano seminterrato destinato in precedenza a centrale termica e adesso utilizzato come deposito.

Il passaggio a est che garantiva la comunicazione tra le due parti citate è stato occluso mediante la costruzione di un muretto che separa una piccola superficie che la mette in comunicazione con la villa adiacente (di proprietà di uno degli esecutati) e successivo piccolo vano in muratura a uso deposito costruito tra la terrazzina a piano rialzato e il confine di proprietà. La scaletta di comunicazione tra il giardino nord e la ridetta terrazzina è stata anch'essa murata.



Il tutto in maniera tale da rendere di fatto indipendenti le due unità così create.

Sulla terrazza è presente anche un abuso volumetrico di circa 6,60 metri quadrati che ha consentito l'ampliamento di cucina, bagno e ingresso-soggiorno del piano rialzato.

Altra questione pregnante è relativa all'ingresso principale della villa, quello che consente l'accesso al vano scale lato nord, fattispecie per la quale è stata avviata una causa in ambito civile tra la proprietà della porzione di villa sub 1 e gli esecutari. In data 20 giugno 2018 la Terza Sezione Civile della Corte d'Appello di Bari ha messo la sentenza n. 1140/2018 pubblicata il 28/16/2018 - RG n. 57/2014, che qui si di seguito si riporta in stralcio:

"In virtù delle considerazioni svolte l'appello deve essere integralmente accolto; pertanto, in riforma dell'impugnata sentenza, le appellate **** Omissis ****, in qualità di eredi del de cuius **** Omissis ****, vanno condannate, tra loro in solido, al ripristino dello stato dei luoghi, da eseguirsi in conformità alle prescrizioni tecniche indicate dal c.t.u., **** Omissis **** alle pagg. 31-32 della relazione peritale depositata in data 11.05.2009, nonché al pagamento in favore dell'appellante **** Omissis **** della somma di € 1.800,00.

Secondo l'ordinario criterio della soccombenza, le spese di questo grado d'appello - liquidate come in dispositivo - gravano sulla parte appellata.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con atto di citazione notificato in data 7.01.2014, da **** Omissis **** avverso la sentenza n. 1905/13, emessa il 31.05.2013 (e depositata il 6.06.2013) dal Tribunale di Bari, Terza Sezione Civile, in composizione monocratica, tra **** Omissis **** e l'appellante, nel giudizio interrotto per decesso dell'appellato e riassunto dalla **** Omissis **** nei confronti di **** Omissis ****, in qualità di eredi del de cuius **** Omissis ****, così provvede:

1°) accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, condanna **** Omissis ****, nella qualità di eredi legittimi di **** Omissis ****, tra loro in solido, al ripristino dello stato dei luoghi, da eseguirsi in conformità alle prescrizioni tecniche indicate dal c.t.u., ing. **** Omissis **** alle pagg. 31-32 della relazione peritale depositata in data 11.05.2009, nonché al pagamento in favore dell'appellante **** Omissis **** della somma di € 1.800,00;

2°) condanna **** Omissis ****, nella qualità di eredi legittimi di **** Omissis ****, tra loro in solido, a rimborsare all'appellante le spese e competenze legali di questo grado del giudizio, liquidate in complessivi € 3.836,00, di cui € 336,00 per esborsi ed € 3.500,00 per compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% ed agli accessori come per legge.

Così decisa in Bari, addì 20 giugno 2018, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte d'Appello.

Il Consigliere est.(dr. Luciano Guaglione) Il Presidente (dr. Michele Ancona).

Sulla base delle indicazioni di cui alla sentenza sopra riportata gli esecutari, in data 7 dicembre 2020, hanno trasmesso a mezzo pec al protocollo della Corte di Appello di Bari, la comunicazione già inviata a mezzo mail all'appellante, inerente a una proposta di soluzione progettuale redatta secondo le indicazioni del CTU a doversi condividere.

"La soluzione tecnica proposta, per la quale si chiede una condivisione, prevede il ripristino della trave, ovvero la realizzazione di n.2 (due) nuove travi in acciaio HEA120 ancorate con resina ai pilastri limitrofi esistenti in c.a. come da allegato grafico.

Nello specifico, i lavori a farsi saranno:

1. Smontaggio dell'infilso di ingresso in legno;
2. Rimozione degli stipiti e soglia esistente in pietra;
3. Rimozione dell'intonaco e porzioni di muratura di compagno esistenti al fine di mettere "a nudo" gli elementi strutturali esistenti (travi e intradosso soletta scala);
4. Posizionamento di n.2 Travi HEA 120 con relative piastre da ancorare direttamente sui pilastri laterali esistenti che delimitano il vano scala. Le piastre saranno ancorate direttamente sui pilastri mediante spinotti resinati come da allegato grafico. Le travi HEA saranno posizionate a diretto contatto con il ballatoio esistente avendo cura di predisporre monta al fine di posizionare le travi direttamente a contatto con la struttura della scala esistente. Gli interstizi eventualmente presenti saranno compensati con malta strutturale espandente antiritiro;



5. Eventuale inglobamento delle travi con elementi in cartongesso;
6. Completamento dei lavori, consistenti in ripristino delle porzioni di muratura rimosse, rifinitura con intonaco civile e eventuale pitturazione;
7. Rimontaggio dell'infilso di ingresso (esistente e/o nuovo) totalmente all'interno dello spessore della muratura perimetrale.

La soluzione tecnica condivisa sarà oggetto di apposito progetto e calcolo statico all'ufficio tecnico del Genio Civile. Si accettano suggerimenti volti a fornire una migliore risoluzione del problema.

Decorsi 60 giorni dalla trasmissione della presente, nel caso in cui la sig.ra **** Omissis **** non manifesti espressamente dubbi e/o chiarimenti e/o suggerimenti a mezzo Racc.a/r o PEC, ovvero in caso di silenzio, si procederà all'affidamento dell'incarico ad un tecnico di fiducia per la risoluzione della problematica, nelle modalità sopra descritte, previo parere favorevole degli uffici competenti".

Non risulta allo scrivente che sia stato dato seguito alla vicenda.

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato, l'immobile è attualmente fisicamente diviso in due unità abitative: quella di piano rialzato con ingresso dalla via Napoli e quella di primo piano con accesso dalla strada dello Speciale.

La seconda è attualmente occupata dall'affittuario (con contratto precario) e risulta tenuta in buone condizioni per quanto concerne il giardino e l'interno dell'immobile.

L'altra è di fatto in stato di abbandono non essendo utilizzata da qualche anno.

In condizioni non buone sono invece tutti i prospetti dell'immobile con particolare riferimento agli sbalzi.

Evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI



L'immobile è una porzione (la metà) di una villa bifamiliare per cui la struttura in mezzeria, i muri divisorii e tutte le recinzioni tra i due giardini vanno considerati comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato costruito nei primi anni settanta del secolo scorso con fondazioni a plinti isolati e struttura in elevazione in c.a. Gli orizzontamenti sono latero-cementizi. Le tombagnature a cassetta con tavolato di forati esterno e di tufelle all'interno.

I pavimenti interni sono in marmette di cemento mentre in bagni e cucine sono in ceramica con disegni e colori tipici del periodo in assonanza con i rivestimenti.

Il bagno di piano rialzato, anche a seguito della superfetazione realizzata, risulta essere stato parzialmente ristrutturato. Tutti i muri sono intonacati a civile liscio e pitturati

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice con avvolgibili pure lignei. Al primo piano vi sono secondi infissi in alluminio a protezione dei primi. Le porte interne sono artigianali in legno di color mogano.

Il lastrico solare è stato impermeabilizzato con guaina che risulta essere in condizioni ancora accettabili. Sono qui presenti alcuni manufatti (probabilmente) di eternit. Anche le coperture delle pensiline in c.a. a copertura dei balconi di primo piano sembrano essere di eternit.

L'immobile è attualmente sprovvisto di riscaldamento. In passato era dotato di centrale termica ormai smantellata. I radiatori sono in ghisa. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldabagni. La parte abitata è servita da alcuni condizionatori (datati). L'impianto elettrico è da considerarsi non a norma.

L'immobile non è allacciato alla fognatura dinamica e gli scarichi dei reflui vengono diretti in un pozzo nero in comune con altre unità abitative.

La villa è interamente recintata e vi si accede pedonalmente dalla strada dello Speziale e carrabilmente dalla via Napoli.

La parte nord (strada dello Speziale) è dotata di un giardino semplice ma molto ben tenuto. La parte sud è invece in stato di abbandono totale.

I prospetti sono caratterizzati da numerose crepe e distacchi e necessitano di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/12/2024



Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto precario sottoscritto in data 2 agosto 2024 e in corso di registrazione

Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

L'immobile, per la porzione con ingresso dalla strada dello Speciale (primo piano) è attualmente occupato dal sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare sulla base del contratto di locazione precario di cui sopra. Lo stesso affittuario, in realtà, occupa tale porzione di immobile sin dal 10/08/2011 avendo sottoscritto con il precedente proprietario (de cuius) un contratto di locazione che è stato disdettato dagli eredi ex Lege con raccomandata A.R. del 18/02/2021 e decorrenza dal 10/08/2023. L'affittuario non ha mai rilasciato l'immobile, motivo per cui è stato concordato il nuovo contratto di locazione precario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1971	**** Omissis ****	*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/1988	**** Omissis ****	decreto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Bari-Bitonto	13/12/1988	241/EGD/88	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		BARI	28/12/1988	43683	33524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaia SINESI	30/07/2007	2172	822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	02/08/2007	45033	28535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2021	148551	88888/21
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	03/05/2021	20901	15384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione citata in elenco è stata redatta in rettifica della formalità trascritta a Bari il 25/11/2020 ai nn. 47871/33896 - atto per causa di morte certificato di denunciata successione a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e contro **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

In precedenza sono stati trascritti:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità, a rogito Dott. Sinesi Gaia, Notaio in Bari, del 29/12/2020 rep. 9614/6660, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Bari il 05/01/2021 al n. 176 di formalità a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/4 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 1/4 di piena proprietà e contro **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- Dichiarazione di Successione, atto amministrativo, Pubblico Ufficiale di Bari Atti Pubbl.Succ.Rimb.IVA sede Bari, del 23/11/2020 rep.408859/88888/20, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 25/11/2020 al n. 33896 di formalità a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/4 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 1/4 di piena proprietà e contro **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 01/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Bari il 02/08/2007
Reg. gen. 45034 - Reg. part. 10344
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Gaia Sinesi
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 2173
N° raccolta: 823
Note: Il sig. **** Omissis ****, defunto, era l'intestatario di immobile e mutuo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 27/11/2023
Reg. gen. 55867 - Reg. part. 7480
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.349,73
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 03/03/2023
N° repertorio: 868

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 02/02/2024



Reg. gen. 5277 - Reg. part. 4068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato edificato sulla base dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Bari:

- Licenza Edilizia n. 309 del 9 ottobre 1971;
- Variante n. 56 (fav. 16 febbraio 1972)
- Variante n. 1118 del 2 ottobre 1972 (rinnovo).

Esso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Bari in data 14 novembre 1972, protocollo n. 86705 Uff. Tec.)

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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (L.E. n. 1118 del 1972).

L'immobile è caratterizzato da difformità importanti, già citate nei paragrafi precedenti, ma che qui si ripetono per completezza e facilità di lettura.

La villa in questione è stata di fatto frazionata in due unità:

- una con accesso dalla via Napoli civico 389/F con relativo giardino (lato sud) e riferibile al solo piano rialzato dell'immobile;



- l'altra con accesso dalla strada dello Speciale con relativo giardino (lato nord) dal quale è possibile imboccare il vano scale che conduce al primo piano e al soprastante lastrico solare. In adiacenza a tale ingresso vi è una scala, coperta attualmente da grate metalliche che conduce al piccolo vano seminterrato destinato in precedenza a centrale termica e adesso utilizzato come deposito.

Il passaggio a est che garantiva la comunicazione tra le due parti citate è stato occluso mediante la costruzione di un muretto che separa una piccola superficie che la mette in comunicazione con la villa adiacente (di proprietà di uno degli esecutati) e successivo piccolo vano in muratura a uso deposito costruito tra la terrazza a piano rialzato e il confine di proprietà. La scaletta di comunicazione tra il giardino nord e la ridetta terrazza è stata anch'essa murata.

Il tutto in maniera tale da rendere di fatto indipendenti le due unità così create.

Sulla terrazza è presente anche un abuso volumetrico di circa 6,60 metri quadrati che ha consentito l'ampliamento di cucina, bagno e ingresso-soggiorno del piano rialzato.

Altra questione pregnante è relativa all'ingresso principale della villa, quello che consente l'accesso al vano scale lato nord, fattispecie per la quale è stata avviata una causa in ambito civile tra la proprietà della porzione di villa sub 1 e gli esecutati. In data 20 giugno 2018 la Terza Sezione Civile della Corte d'Appello di Bari ha messo la sentenza n. 1140/2018 pubblicata il 28/16/2018 - RG n. 57/2014, che qui si di seguito si riporta in stralcio:

"In virtù delle considerazioni svolte l'appello deve essere integralmente accolto; pertanto, in riforma dell'impugnata sentenza, le appellate **** Omissis ****, in qualità di eredi del de cuius **** Omissis ****, vanno condannate, tra loro in solido, al ripristino dello stato dei luoghi, da eseguirsi in conformità alle prescrizioni tecniche indicate dal c.t.u., **** Omissis **** alle pagg. 31-32 della relazione peritale depositata in data 11.05.2009, nonché al pagamento in favore dell'appellante **** Omissis **** della somma di € 1.800,00.

Secondo l'ordinario criterio della soccombenza, le spese di questo grado d'appello - liquidate come in dispositivo - gravano sulla parte appellata.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con atto di citazione notificato in data 7.01.2014, da **** Omissis **** avverso la sentenza n. 1905/13, emessa il 31.05.2013 (e depositata il 6.06.2013) dal Tribunale di Bari, Terza Sezione Civile, in composizione monocratica, tra **** Omissis **** e l'appellante, nel giudizio interrotto per decesso dell'appellato e riassunto dalla **** Omissis **** nei confronti di **** Omissis ****, in qualità di eredi del de cuius **** Omissis ****, così provvede:

1°) accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, condanna **** Omissis ****, nella qualità di eredi legittimi di **** Omissis ****, tra loro in solido, al ripristino dello stato dei luoghi, da eseguirsi in conformità alle prescrizioni tecniche indicate dal c.t.u., ing. **** Omissis **** alle pagg. 31-32 della relazione peritale depositata in data 11.05.2009, nonché al pagamento in favore dell'appellante **** Omissis **** della somma di € 1.800,00;

2°) condanna **** Omissis ****, nella qualità di eredi legittimi di **** Omissis ****, tra loro in solido, a rimborsare all'appellante le spese e competenze legali di questo grado del giudizio, liquidate in complessivi € 3.836,00, di cui € 336,00 per esborsi ed € 3.500,00 per compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% ed agli accessori come per legge.

Così decisa in Bari, addì 20 giugno 2018, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte d'Appello.

Il Consigliere est. (dr. Luciano Guaglione) Il Presidente (dr. Michele Ancona).

Sulla base delle indicazioni di cui alla sentenza sopra riportata gli esecutati, in data 7 dicembre 2020, hanno trasmesso a mezzo pec al protocollo della Corte di Appello di Bari, la comunicazione già inviata a mezzo mail all'appellante, inerente a una proposta di soluzione progettuale redatta secondo le indicazioni del CTU a doversi condividere.

"La soluzione tecnica proposta, per la quale si chiede una condivisione, prevede il ripristino della trave, ovvero la realizzazione di n.2 (due) nuove travi in acciaio HEA120 ancorate con resina ai pilastri limitrofi esistenti in c.a. come da allegato grafico.

Nello specifico, i lavori a farsi saranno:

1. Smontaggio dell'infilso di ingresso in legno;



2. Rimozione degli stipiti e soglia esistente in pietra;
3. Rimozione dell'intonaco e porzioni di muratura di compagno esistenti al fine di mettere "a nudo" gli elementi strutturali esistenti (travi e intradosso soletta scala);
4. Posizionamento di no2 Travi HEA 120 con relative piastre da ancorare direttamente sui pilastri laterali esistenti che delimitano il vano scala. Le piastre saranno ancorate direttamente sui pilastri mediante spinotti resinati come da allegato grafico. Le travi HEA saranno posizionate a diretto contatto con il ballatoio esistente avendo cura di predisporre monta al fine di posizionare le travi direttamente a contatto con la struttura della scala esistente. Gli interstizi eventualmente presenti saranno compensati con malta strutturale espandente antiritiro;
5. Eventuale inglobamento delle travi con elementi in cartongesso;
6. Completamento dei lavori, consistenti in ripristino delle porzioni di muratura rimosse, rifinitura con intonaco civile e eventuale pitturazione;
7. Rimontaggio dell'infilso di ingresso (esistente e/o nuovo) totalmente all'interno dello spessore della muratura perimetrale.

La soluzione tecnica condivisa sarà oggetto di apposito progetto e calcolo statico all'ufficio tecnico del Genio Civile. Si accettano suggerimenti volti a fornire una migliore risoluzione del problema.

Decorsi 60 giorni dalla trasmissione della presente, nel caso in cui la sig.ra **** Omissis **** non manifesti espressamente dubbi e/o chiarimenti e/o suggerimenti a mezzo Racc.a/r o PEC, ovvero in caso di silenzio, si procederà all'affidamento dell'incarico ad un tecnico di fiducia per la risoluzione della problematica, nelle modalità sopra descritte, previo parere favorevole degli uffici competenti".

Non risulta allo scrivente che sia stato dato seguito alla vicenda.

Va aggiunto che la modifica appena riportata ha comportato anche la modifica delle prime due rampe di scale in cemento armato, fattispecie che necessita anch'essa di sanatoria strutturale.

L'epoca di realizzazione degli abusi è inquadrabile post luglio 2007, allorché il de cuius, allora proprietario, ha acquistato la villa che, in atto, viene dichiarata conforme ai titoli originari.

Vanno quindi effettuati i seguenti lavori di ripristino dello stato dei luoghi per effetto della insanabilità degli abusi:

- demolizione della superfetazione inerente all'ampliamento di cucina, bagno e vano adiacente al bagno di piano rialzato;
con contestuale ripristino delle pareti finestrate originarie e variazione impiantistica del bagno con relative rifiniture. Costo presunto: circa 8.700,00 euro;
- demolizione del manufatto deposito costruito a confine est con pertinenza di altra villa e ripristino di recinzione. Costo presunto circa: 1.500,00 euro;
- demolizione pensilina in c.a e relativo pilastro ante ingresso dal lato nord con relativi ripristini. Costo presunto: circa 1.500,00 euro;
- lavori inerenti all'ingresso lato nord così come prescritti (vedi sopra). Costo presunto: circa 5.000,00 euro

Tali lavori dovranno essere preceduti da apposita pratica edilizia in sanatoria che dovrà riguardare anche le difformità relative alla distribuzione interna e contenere anche l'intera pratica strutturale e nuovo accatastamento con costi totali (compresi diritti, spese tecniche e accessori), pari a circa 9.500,00 euro.

La regolarizzazione dell'immobile avrà quindi un costo globale presumibile pari a circa 26.200,00 euro.

Da segnalare anche la presenza di alcuni manufatti in eternit che devono essere smaltiti da ditta autorizzata previa redazione del piano di bonifico. Costo presunto: circa 3.000,00 euro.

I costi di adeguamento degli impianti si ritengono ricompresi nella valutazione e nella percentuale di sconto dovuta alla mancanza di garanzia.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

Le parti condominiali, quindi comuni al complesso di ville afferenti alla strada dello Speciale con accesso posto sulla ridetta via e protetto da recinzione in vicinanza dell'ingresso allo stabilimento balneare, sono inerenti alla sola manutenzione dei cancelli e alle spese inerenti a quel tratto di viabilità comune.

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) - via Napoli 389/F

Porzione di villa bifamiliare sita in prossimità del Lido "Il Maredentro" con accesso a sud dalla complanare alla SS16 (civico 389/F della via Napoli) e a nord dalla strada dello Speciale, strada di fatto privata con accesso difeso da cancelli pedonale e carrabile. La villa è dotata di ampi spazi esterni di cui quello a nord attrezzato a verde e particolarmente curato e quello a sud, invece, in sostanziale stato di abbandono. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre al lastrico solare. Al piano seminterrato c'è soltanto un piccolo locale destinato a centrale termica avente accesso autonomo. Ai piani superiori, all'attualità, vi sono due unità abitative separate e precisamente: - al piano rialzato: appartamento con accesso autonomo da terrazza a livello dotato di ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e due camere. Tutti gli ambienti (a eccezione del disimpegno) sono prospicienti la ridetta terrazza; - al piano primo: appartamento con accesso e vano scale autonomo (lato nord) composto da disimpegno, due bagni, un vano giorno con angolo cottura, due camere e tre balconi. Il vano scale, che su di uno dei pianerottoli ospita anche un ripostiglio, continua sino al torrino dal quale si accede al lastrico solare. L'immobile presenta diverse difformità rispetto alle planimetrie ufficiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 315.821,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto



della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali.

La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato.

Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Nel caso specifico hanno inciso le condizioni non buone di parte dell'immobile e degli esterni, la vetustà degli impianti e la necessità di opere necessarie ai fini della regolarizzazione degli abusi per la qualcosa verranno detratte le relative spese.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Bari (BA) - via Napoli 389/F	287,11 mq	1.100,00 €/mq	€ 315.821,00	100,00%	€ 315.821,00
				Valore di stima:	€ 315.821,00

Valore di stima: € 315.821,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9500,00	€
Lavori necessari ai fini della regolarizzazione urbanistica	16700,00	€
rimozione eternit	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 239.247,85

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali.



La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato.

Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Nel caso specifico hanno inciso le condizioni non buone di parte dell'immobile e degli esterni, la vetustà degli impianti, la necessità di opere necessarie ai fini della regolarizzazione degli abusi e di rimozione di manufatti in eternit per cui vengono detratte le relative spese.

Viene anche detratta la quota del 15% relativa al rischio assunto per mancanza di garanzia.

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 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - ULTIMO TITOLO EDILIZIO - L.E. 1118/72
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - PROGETTO L.E. 1118/72
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - COLLAUDO STATICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - SENTENZA CORTE D'APPELLO DI BARI N. 1140/2018
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - PROGETTO PRELIMINARE DI CUI ALLA SENTENZA 1140/2018
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - CONTRATTO DI LOCAZIONE DISDETTATO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE PRECARIO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - via Napoli 389/F

Porzione di villa bifamiliare sita in prossimità del Lido "Il Maredentro" con accesso a sud dalla complanare alla SS16 (civico 389/F della via Napoli) e a nord dalla strada dello Speciale, strada di fatto privata con accesso difeso da cancelli pedonale e carrabile. La villa è dotata di ampi spazi esterni di cui quello a nord attrezzato a verde e particolarmente curato e quello a sud, invece, in sostanziale stato di abbandono. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre al lastrico solare. Al piano seminterrato c'è soltanto un piccolo locale destinato a centrale termica avente accesso autonomo. Ai piani superiori, all'attualità, vi sono due unità abitative separate e precisamente: - al piano rialzato: appartamento con accesso autonomo da terrazzina a livello dotato di ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e due camere. Tutti gli ambienti (a eccezione del disimpegno) sono prospicienti la ridetta terrazzina; - al piano primo: appartamento con accesso e vano scale autonomo (lato nord) composto da disimpegno, due bagni, un vano giorno con angolo cottura, due camere e tre balconi. Il vano scale, che su di uno dei pianerottoli ospita anche un ripostiglio, continua sino al torrino dal quale si accede al lastrico solare. L'immobile presenta diverse difformità rispetto alle planimetrie ufficiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 239.247,85



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.247,85

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Napoli 389/F		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	287,11 mq
Stato conservativo:	Come già accennato, l'immobile è attualmente fisicamente diviso in due unità abitative: quella di piano rialzato con ingresso dalla via Napoli e quella di primo piano con accesso dalla strada dello Speciale. La seconda è attualmente occupata dall'affittuario (con contratto precario) e risulta tenuta in buone condizioni per quanto concerne il giardino e l'interno dell'immobile. L'altra è di fatto in stato di abbandono non essendo utilizzata da qualche anno. In condizioni non buone sono invece tutti i prospetti dell'immobile con particolare riferimento agli sbalzi. Evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Porzione di villa bifamiliare sita in prossimità del Lido "Il Mare dentro" con accesso a sud dalla complanare alla SS16 (civico 389/F della via Napoli) e a nord dalla strada dello Speciale, strada di fatto privata con accesso difeso da cancelli pedonale e carrabile. La villa è dotata di ampi spazi esterni di cui quello a nord attrezzato a verde e particolarmente curato e quello a sud, invece, in sostanziale stato di abbandono. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre al lastrico solare. Al piano seminterrato c'è soltanto un piccolo locale destinato a centrale termica avente accesso autonomo. Ai piani superiori, all'attualità, vi sono due unità abitative separate e precisamente: - al piano rialzato: appartamento con accesso autonomo da terrazza a livello dotato di ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e due camere. Tutti gli ambienti (a eccezione del disimpegno) sono prospicienti la ridetta terrazza; - al piano primo: appartamento con accesso e vano scale autonomo (lato nord) composto da disimpegno, due bagni, un vano giorno con angolo cottura, due camere e tre balconi. Il vano scale, che su di uno dei pianerottoli ospita anche un ripostiglio, continua sino al torrino dal quale si accede al lastrico solare. L'immobile presenta diverse difformità rispetto alle planimetrie ufficiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Bari il 02/08/2007
Reg. gen. 45034 - Reg. part. 10344
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Gaia Sinesi
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 2173
N° raccolta: 823
Note: Il sig. **** Omissis ****, defunto, era l'intestatario di immobile e mutuo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 27/11/2023
Reg. gen. 55867 - Reg. part. 7480
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.349,73
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 03/03/2023
N° repertorio: 868

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 02/02/2024
Reg. gen. 5277 - Reg. part. 4068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

