



INGEGNERE MAURIZIO WIESEL
VIA ARGIRO, 25 70122 - BARI
TEL. 337 822121

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 354/2023

CHIARIMENTI – DA INSERIRE NEL BANDO

Ill.ma G.E.

Dott.ssa M. CAVALLO

Bari, 10-01-2026

Oggetto: Immobili in Bari Via Libertà - Immobile in Giovinazzo

La procedura di esecuzione immobiliare rubricata al RGE 354/2023 riguardava quattro unità immobiliari: Tre in Bari e una in Giovinazzo. Delle tre in Bari, quella ubicata in Via Salvemini (identificata come Lotto 1) è stata già aggiudicata o non sarà oggetto dei presenti chiarimenti.

- 1) Appartamenti in Bari alla Via Libertà n. 44 al secondo piano (lotti 2 e 3): trattasi di due piccoli appartamenti identificati, il primo con il sub 25 di circa 44 mq e il secondo con il sub 26 di circa 50 mq. Entrambi fanno parte di un edificio ultimato ante 01-9-1967. Il secondo, come segnalato nel rapporto di valutazione, presenta sul balcone interno una veranda sprovvista di autorizzazione edilizia. In tutte e due le unità lo scrivente ha utilizzato la frase "*l'immobile risulta agibile*" che non può equivalere a "essere dotati di certificato di abitabilità/agibilità" in particolare per il secondo che ha una parte, sia pur modesta, non legittima. L'ambiguo termine voleva solo significare che sono normalmente abitati. Si rammarica per avere generato questo equivoco. In sintesi, non ha reperito in atti del comune i due certificati di abitabilità.

Il LOTTO 1 (sub 25) presenta, attualmente -a gennaio 2025- una diffusa presenza di spore da umidità, prevalentemente causata da una scarsa ventilazione e una notevole differenza di temperatura tra interno ed esterno (interno molto caldo causa presenza di un neonato).

COD. FISC. WSL MRZ 51E27 A662B – P. IVA 00897290722
E MAIL: maurizio@wiesel.it PEC: maurizio.wiesel@ingpec.eu





- 2) LOTTO 4: Appartamento situato in Giovinazzo Via SS 16 Km 788,400, Via Bari n. 236 scala A interno 1, costituito da piano terra-rialzato di circa 100 m² oltre a un patio di circa 60m² e giardino circostante su due lati di m² 150. Anche per questo immobile è stata riportata la equivoca dizione "risulta agibile", ma la situazione edilizia risulta complessa, sebbene, in questo caso sia stata rilasciata autorizzazione di abitabilità del 31-3-1971.

SPECIFICAZIONI

2.1) In sede di redazione del rapporto di valutazione lo scrivente aveva verificato che per la costruzione edilizia della quale è parte l'appartamento in parola, era stato rilasciato Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili il 30/08/1968 e che vi era perfetta corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto (rilievo).

L'elaborato grafico allegato al "Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili" rilasciato il 30-8-1968 è assolutamente **difforme** dallo stato di fatto e dalla attuale planimetria catastale. Il progetto a firma del Prof. Ing. Domenico De Salvia è facilmente riconducibile all'appartamento in trattazione in termini di superficie coperta e di lotto, ma viene rappresentata una diversa distribuzione degli ambienti interni che, inevitabilmente, ne condizionano anche l'esterno. Dai colloqui appositamente effettuati presso l'U.T.C. di Giovinazzo è possibile sanare e conferire la legittimità che oggi viene richiesta dalla normativa attuale, ma crede doveroso evidenziarlo nel bando.

2.2) In un precedente contenzioso civile rubricato al RG 13687/2020 presso la 1^a sez. Civile del Tribunale di Bari il C.T.U. incaricato, Ing. Michele Mitola, nella sua relazione constatava che il terreno della particella 678 era di natura condominiale (parcheggio comune).

2.3) La palazzina di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione presenta problemi di ammaloramento delle strutture che incidono sulla sua staticità. Infatti, il Sindaco del Comune di Giovinazzo aveva notificato a tutti i proprietari, fra i quali (esecutato) l'Ordinanza n. 40 in data 08/10/2025 con la quale





intimava l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza, nonché, in mancanza, l'applicazione di una sanzione (v. Ordinanza).

La stessa costruzione aveva già ricevuto una precedenza ordinanza comunale e una sentenza [n. 4693/2022 del 19/12/2022] per la messa in sicurezza delle strutture che presentavano un avanzato degrado per cui era necessario un intervento di risanamento, tutti disattesi dai proprietari per mancanza di fondi.

2.4) L'appartamento ha subito danni da infiltrazione a causa di una perdita nelle condutture (anno 2025) che con interventi fatti eseguire (fatti eseguire dal sottoscritto extra mandato, per venire incontro alle incombenze del custode giudiziario) che solo recentemente è stato possibile, dopo vari tentativi, individuare la perdita, bloccarla e installare un nuovo contatore. In prossimità della chiave di arresto e di ingresso dell'acqua le riparazioni sono state eseguite in maniera completa, ma approssimativa per mancanza dei materiali originari (pavimentazione).

In sintesi nel bando andrebbe specificato:

VIA LIBERTA' [LOTTI 2 e 3]:

- *I due appartamenti non sono provvisti di certificato di abitabilità*

GIOVINAZZO [LOTTO 4]:

- *L'appartamento necessita di una sanatoria per il riallineamento tra planimetria allegata al nulla osta del 1968 e la situazione attuale;*
- *Occorrono significativi onerosi interventi per la messa in sicurezza dell'intera palazzina;*
- *vi sono manifestazioni di umidità e opere correlate a seguito di una improvvisa perdita di una tubazione (interrata).*





INGEGNERE MAURIZIO WIESEL
VIA ARGIRO, 25 70122 - BARI
TEL. 337 822121

NUOVO IMPORTO A BASE D'ASTA:

In considerazione che al prezzo a base d'asta di (già ribassato da €. 152.675,00) a €. 114.500,00 valutata la quota di lavori di messa in sicurezza statica di presunti ~€. 25.000,00 si ritiene di indicare come prossimo importo da porre a base d'asta **€. 90.000,00.**

Ing. Maurizio Wiesel

