

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2018 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.432,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



## INCARICO

---

In data 21/06/2018, 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 26/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bari (BA) - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22 (Coord. Geografiche: 41.093041, 16.974975)

## DESCRIZIONE

---

Villetta in Bari Torre a Mare, località San Giorgio, su unico livello (piano terra) oltre lastrico solare, composto da zona giorno, cucina e dispensa, corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni, con cortiletto posteriore adibito a lavanderia, ampio patio anteriore in legno lamellare con copertura in tegole, dotato di pertinenza scoperta adibita a verde e parcheggio alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile. Situata a meno di duecento metri dal mare (in linea d'aria) si trova in zona fortemente inficiata dal punto di vista urbanistico con densità notevole di abitazioni adibite a residenza e/o a seconda casa.

La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il centro di Bari alla ex frazione (e attuale quartiere) denominata Torre a Mare.

E' connessa alla rete elettrica ed a quella idrico fognaria. La rete gas è stata realizzata, ma non sono stati eseguiti gli allacciamenti. Viene quindi utilizzato GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Vi è relativa facilità di parcheggio essendo il sito in cui sorge l'immobile comunque abbastanza distante dal lungomare notoriamente affollato durante i mesi estivi.

Immobile affetto da gravi problematiche di abusivismo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bari (BA) - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22

## 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Infatti l'esecutato e la coniuge hanno stipulato una convenzione di separazione dei beni con apposito atto a rogito Notaio Pasquale MADDALENA in data 21 gennaio 1997 (rep. n. 47623 racc. n. 14697. Essa, comunque, non riguarda l'immobile in esame il quale proviene per testamento olografo del 15.4.2009 prot. n. BA0153145 - Voltura in atti dal 25.3.2010

## CONFINI

---

L'immobile in questione, unitamente alle sue pertinenze confina:

a nord (tra le altre): con la particelle 1069 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e/o suoi aventi causa, dello stesso Foglio 2 All. C - BARI G (Torre a Mare);

ad est: con le particelle 1295 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e/o suoi aventi causa) e 234 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) dello stesso Foglio;

a sud con stradina di accesso (stessa particella 233) a questa ed alle proprietà limitrofe e frontiste;

ad ovest: con altro immobile appartenente alla stessa particella (sub 2) (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	97,66 mq	118,90 mq	1,00	213,10 mq	2,80 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI GUARDI CON ATTENZIONE LA PARTE RELATIVA ALLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 233, Sub. 1 Categoria A7
Dal 17/09/1990 al 15/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 233, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 72,00 Piano T
Dal 15/04/2009 al 18/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 233, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 619,72 Piano T
Dal 18/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. TO, Fg. 2, Part. 233, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq tot. escluso aree scop. 86 mq Rendita € 619,75 Piano T

C'è corrispondenza tra i titolari catastali e 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
TO	2	233	1	4	A7	4	5	89 mq tot. escluso aree scop. 86 mq	619,75	T	

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Da rilevare diverse criticità. In primo luogo la particella risulta essere monca di una striscia di terreno della larghezza media di circa 2,10 metri e della lunghezza di circa 29 metri (S = circa 60 mq.) che è stata di fatto accorpata alla limitrofa particella 1295 mediante la chiusura del lato corto a mezzo di muro eretto in continuità con quello già esistente a confine tra le due particelle (vedasi allegato 6).

Per quanto concerne le pertinenze esterne risulta diverso, in posizione e dimensioni, l'accesso alla proprietà.

Per quanto riguarda invece l'abitazione va rilevato quanto segue: l'immobile, unitamente al sub 2 intestato alla sorella dell'esecutato, proviene all'attuale proproetario mediante testamento olografo in morte della madre.



La signora lo aveva ricevuto mediante atto di divisione ereditaria del 1940 nel quale viene riferito dal Notaio rogante che la quota relativa alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era costituita da "Parte del fondo rustico in contrada San Giorgio, con sito rurale, di are 16.18...omissis...Foglio 2, Particella 233, a..." pari ad un quarto del terreno originario di are 64.70. La 233 a, nel frazionamento, manteneva l'identificativo 233. Le altre tre parti (strisce di pari ampiezza verso sud) invece lo cambiavano.

All'atto veniva allegata una planimetria che, comunque, non testimonia l'esistenza del fabbricato rurale che, peraltro, da controllo eseguito, non è riscontrabile sulle mappe dell'epoca. Questo, a seguito di ulteriori trasformazioni non legittime veniva ampliato e frazionato in due unità. Del vecchio fabbricato le due stanze ad est, (parte campita con linee nere nelle planimetrie allegate sub 6 e 7) per una superficie lorda complessiva di circa 34 metri quadrati, costituiscono la preesistenza rispetto alla situazione di cui appresso.

Nell'anno 1986, approfittando della Legge 47/85 (detta 1° condono), la madre dell'esecutato presentava istanza di sanatoria per entrambi i subalterni scaturiti dall'unico fabbricato rurale suddetto e per ampliamenti vari eseguiti su essi. I cespiti venivano accatastati con i loro attuali identificativi Fg. 2, p.lla 233, sub 1 e sub 2.

Si ricorda che quello di interesse della procedura è il sub 1.

La domanda di condono (pratica n. 11968) risulta ad oggi non definita nonostante gli oltre quaranta anni trascorsi. Questo in quanto esistono problematiche di tipo paesaggistico (si noti che siamo nella fascia tra i cento e i trecento metri dal mare).

A tal proposito, però, è opportuno far rilevare che sul subalterno 2, da parte della allora legittima proprietaria, è stata presentata una ulteriore domanda di sanatoria L. 326/2003 (3° condono - in realtà più restrittivo del 1°) - prat. n. 6770 che ha ricevuto diniego in ragione del parere paesaggistico sfavorevole espresso dal Comune di Bari in data 2 maggio 2013. Si ricorda, a tal proposito, che la tutela paesaggistica subentra in Puglia con la L.R. 56/80.

Ma veniamo in particolare al condono ex L. 47/85.

Con la pratica n. 11968 la proprietaria chiedeva di condonare opere eseguite sui due subalterni creati.

Si trattava di opere denunciate con:

- due Modelli 47/85A - per opere ad uso residenziale - tipologia abuso 1 - Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dichiarate ultimate nel dicembre 1982 come da dichiarazione di atto notorio allegata alla domanda di condono;

e con:

- due Modelli 47/85B per opere ad uso residenziale - tipologia abuso minore su manufatto esistente, nel caso specifico dichiarato edificato nel periodo 1919-1945, ed abuso dichiarato eseguito nel 1976. (in realtà questa parte si sarebbe potuta non condonare in quanto antecedente al 1942).

Pur non essendo stato il condono suddetto ancora definito, anche sulla scorta di quanto riferito a proposito della ulteriore sanatoria richiesta per il sub 2 e diniegata, pare logico che la parte ampliata, si ripete dichiarata dall'istante ultimata nel 1982, dovrebbe subire anch'essa un provvedimento di diniego.

Va aggiunto che, come rilevabile dalle planimetrie allegata, rispetto a quanto dichiarato con la domanda di condono ex L. 47/85 ed a seguito di essa accatastato, sono stati riscontrati ulteriori abusi edilizi consistenti in:

- diversa distribuzione interna delle superfetazioni denunciate;
- nuova consistente superfetazione costruita verso est (in pratica tutta la zona giorno (SP) di cui alla planimetria allegata riferita all'attualità;
- creazione di ampia tettoia con struttura in legno lamellare e copertura in tegole di larghezza pari a m. 12.70 circa e larghezza pari a circa 3,80 metri da un lato e fino a circa 5,40 metri sull'altro;
- edificazione di forno in muratura sul lato sud della tettoia suddetta;
- installazione di scala prefabbricata in c.a. per consentire l'accesso al lastrico solare;
- creazione di vano tecnico (torrino) a copertura della scala esterna in prossimità dell'accesso al lastrico solare;



- edificazione di vano tecnico seminterrato delle dimensioni esterne di circa metri 3,65 per 2,60 e di altezza fuori terra di circa 1,20 metri (altezza interna circa 2,20 metri) adibito a riserva idrica. Il tutto oltre al frazionamento del terreno pertinenziale con distacco di una striscia di circa 60 mq. a svantaggio del cespite oggetto di esecuzione e a vantaggio della confinante particella 1295. In buona sostanza, alla luce di tutto quanto sopra, le parti di immobile che possono dirsi attualmente legittime sono soltanto quelle derivanti dall'originario fabbricato rurale esistente al 1940.

## PRECISAZIONI

---

Si guardino con attenzione le problematiche inerenti alla legittimità dell'immobile.

## PATTI

---

Non vi sono patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, nella sua consistenza attuale, può definirsi ben mantenuto. Non è possibile definire con esattezza la data di esecuzione delle ulteriori superfetazioni che, evidentemente, sono coincise con una totale ristrutturazione. Lo stato conservativo è buono.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni. Si tratta di villino autonomo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultanti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si tratta di immobile a struttura mista.  
E' esposto prevalentemente ad est.  
Le strutture verticali sono in muratura portante.  
I solai latero-cementizi. Il patio è interamente in legno lamellare e ricoperto da tegole.  
La copertura è a terrazza praticabile (lastrico solare pavimentato) raggiungibile con scala a chiocciola esterna a struttura prefabbricata in c.a. e protetta da torrino sempre realizzato in legno.  
Pareti esterne ed interne intonacate a civile e semplicemente dipinte.  
La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche come pure pavimenti e rivestimenti dei due bagni. All'esterno la pavimentazione è in piastrelle ceramiche nel cortiletto posteriore, nel camminamento laterale a sud e nella zona patio e per qualche metro davanti ad esso in direzione est. La pavimentazione della zona carrabile è invece costituita da mattonelle cementizie con superficie in



granigliato.

Gli infissi sono prevalentemente in pvc di ultima generazione e difesi da persiane in acciaio nella zona giorno e da grate metalliche nella zona posteriore più datata.

Le porte interne sono in legno tamburato ed alcune delle quali scorrevoli entro muro.

Gli impianti paiono sostanzialmente a norma, ma non vi sono dichiarazioni di conformità a confort.

Gli spazi esterni sono costituiti dal patio e dalle zone ante patio e carrabili sopra citate. Vi sono alcuni spazi a verde piantumati. Al lotto si accede a mezzo di due cancelli, uno pedonale ad anta ed uno carrabile scorrevole. E' possibile parcheggiare all'interno alcune autovetture.

Da segnalare nell'angolo nord-est la presenza di un vano tecnico (anch'esso abusivo) che contiene la centrale idrica.

Il lotto è completamente recintato con muri in blocchetti di cemento o con muretti bassi analoghi sormontati da grigliati elettroforgiati ed elettrocolorati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore, unico componente risultante dallo stato di famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1940 al 14/04/2010	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Signorile	17/11/1940	5929	2868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/04/2010	**** Omissis ****	atto per causa morte - denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/04/2009			2456/9910/10	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		AGENZIA ENTRATE DIR. PROV. BARI	15/04/2010	17709	11588
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento alla data della verifica (8.10.2018)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BARI aggiornate al 08/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973  
Iscritto a BARI il 23/10/2014  
Reg. gen. 34213 - Reg. part. 4374  
Quota: 1/1  
Importo: € 91.848,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.924,27

### *Trascrizioni*

- **ATTOESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a BARI il 03/05/2018  
Reg. gen. 20005 - Reg. part. 14672  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, infra maggior originaria consistenza, è stato edificato come fabbricato rurale prima del 1940. Tale dato è rilevabile da atto di donazione mediante il quale pervenne al precedente proprietario (madre dell'esecutato). Secondo quanto dichiarato in sede di istanza di condono, sarebbero state eseguite opere di manutenzione straordinaria sulla parte antica riferibile al 1976 ed opere di ampliamento riferibili invece al dicembre 1982.

Quindi le superfetazioni risultano eseguite post introduzione del vincolo di tutela paesaggistica imposto dalla L.R. Puglia 56/80 art. 51 lettera f (divieto di costruire nella fascia dei trecento metri dal mare).

All'attualità risultano ulteriori superfetazioni eseguite post richiesta di condono, peraltro mai definito. La zona di pertinenza dell'immobile è destinata ad "aree a verde pubblico urbano" nel PRG vigente.

Con riferimento al PUTT/p si trova in:

- Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" - Valore distinguibile per la presenza "di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti" (art. 2.01 punto 1.3 delle NTA del PUTT/p;
- Ambito Territoriale Distinto "Area Annessa (fascia compresa tra i 100 e i 300 m. dal perimetro interno del Demanio Marittimo) della componente geo-morfo-idrogeologica - Idrologia superficiale, Coste ed aree litoranee", (art. 3.07.4 p.to 4.2 delle NTA del PUTT/p).

Peraltro le opere abusive sono state realizzate in un'area NON INDIVIDUATA come Territorio Costruito ai sensi dell'art. 1.03 p.to 5 delle NTA del PUTT/p.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non è edificato sulla base di titoli edilizi validi.

Soltanto parte di esso risulta infatti risalire ad epoca antecedente al 1940, non è dato sapere però quanto tempo prima.

Ciò comporta che il fabbricato rurale originario sia stato eseguito in assenza di titoli, ma ciò non rileva essendo antecedente alla entrata in vigore della L. 1150/1942.

La sua esistenza sarebbe stata "ufficializzata" soltanto negli anni '70 a seguito di violazioni edilizie contestate all'allora proprietaria.

Nel 1986 venne presentata istanza di condono in relazione all'esistente (ultimazione del 1976) e ad ampliamenti dichiarati edificati nel 1982 (post L.R. Puglia 56/80).

Tale condono non è mai stato definito nè, a parere dello scrivente, ha molte possibilità di esserlo, quanto meno in relazione ai suddetti ampliamenti, data la distanza dal mare inferiore ai 300 metri e la destinazione urbanistica della zona caratterizzata come area a verde. In ogni caso la partita non è



definitivamente chiusa in quanto esistono teorici spiragli a riguardo  
Peraltro sono evidenti gli ulteriori abusi commessi successivamente al 1986 e, questi, lapalissianamente insanabili.

### **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 quanto rilevato e quanto dichiarato nell'istanza di condono pratica n. 11968 L. 47/85 e riscontrabile catastalmente. Non sono state infatti reperite altre planimetrie riferibili a quanto effettivamente condonato.

Da considerare anche la differenza riscontrata nella estensione della particella a cui pare mancare una striscia di terreno in favore della confinante 1295.

Qui di seguito, per maggior precisione, si ripete quanto riportato anche nel paragrafo relativo ai dati catastali.

Da rilevare diverse criticità. In primo luogo la particella risulta essere monca di una striscia di terreno della larghezza media di circa 2,10 metri e della lunghezza di circa 29 metri ( $S =$  circa 60 mq.) che è stata di fatto accorpata alla limitrofa particella 1295 mediante la chiusura del lato corto a mezzo di muro eretto in continuità con quello già esistente a confine tra le due particelle (vedasi allegato 6).

Per quanto concerne le pertinenze esterne risulta diverso, in posizione e dimensioni, l'accesso alla proprietà.

Per quanto riguarda invece l'abitazione va rilevato quanto segue: l'immobile, unitamente al sub 2 intestato alla sorella dell'esecutato, proviene all'attuale proproetario mediante testamento olografo in morte della madre.

La signora lo aveva ricevuto mediante atto di divisione ereditaria del 1940 nel quale viene riferito dal Notaio rogante che la quota relativa alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era costituita da "Parte del fondo rustico in contrada San Giorgio, con sito rurale, di are 16.18...omissis...Foglio 2, Particella 233, a,.." pari ad un quarto del terreno originario di are 64.70. La 233 a, nel frazionamento, manteneva l'identificativo 233. Le altre tre parti (strisce di pari ampiezza verso sud) invece lo cambiavano.

All'atto veniva allegata una planimetria che, comunque, non testimonia l'esistenza del fabbricato rurale che, peraltro, da controllo eseguito, non è riscontrabile sulle mappe dell'epoca. Questo, a seguito di ulteriori trasformazioni non legittime veniva ampliato e frazionato in due unità. Del vecchio fabbricato le due stanze ad est, (parte campita con linee nere nelle planimetrie allegate sub 6 e 7) per una superficie lorda complessiva di circa 34 metri quadrati, costituiscono la preesistenza rispetto alla situazione di cui appresso.

Nell'anno 1986, approfittando della Legge 47/85 (detta 1° condono), la madre dell'esecutato presentava istanza di sanatoria per entrambi i subalterni scaturiti dall'unico fabbricato rurale suddetto e per ampliamenti vari eseguiti su essi. I cespiti venivano accatastati con i loro attuali



identificativi Fg. 2, p.lla 233, sub 1 e sub 2.

Si ricorda che quello di interesse della procedura è il sub 1.

La domanda di condono (pratica n. 11968) risulta ad oggi non definita nonostante gli oltre quaranta anni trascorsi. Questo in quanto esistono problematiche di tipo paesaggistico (si noti che siamo nella fascia tra i cento e i trecento metri dal mare).

A tal proposito, però, è opportuno far rilevare che sul subalterno 2, da parte della allora legittima proprietaria, è stata presentata una ulteriore domanda di sanatoria L. 326/2003 (3° condono - in realtà più restrittivo del 1°) - prat. n. 6770 che ha ricevuto diniego in ragione del parere paesaggistico sfavorevole espresso dal Comune di Bari in data 2 maggio 2013. Si ricorda, a tal proposito, che la tutela paesaggistica subentra in Puglia con la L.R. 56/80.

Ma veniamo in particolare al condono ex L. 47/85.

Con la pratica n. 11968 la proprietaria chiedeva di condonare opere eseguite sui due subalterni creati.

Si trattava di opere denunciate con:

- due Modelli 47/85A - per opere ad uso residenziale - tipologia abuso 1 - Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dichiarate ultimate nel dicembre 1982 come da dichiarazione di atto notorio allegata alla domanda di condono;

e con:

- due Modelli 47/85B per opere ad uso residenziale - tipologia abuso minore su manufatto esistente, nel caso specifico dichiarato edificato nel periodo 1919-1945, ed abuso dichiarato eseguito nel 1976. (in realtà questa parte si sarebbe potuta non condonare in quanto antecedente al 1942).

Pur non essendo stato il condono suddetto ancora definito, anche sulla scorta di quanto riferito a proposito della ulteriore sanatoria richiesta per il sub 2 e diniegata, pare logico che la parte ampliata, si ripete dichiarata dall'istante ultimata nel 1982, dovrebbe subire anch'essa un provvedimento di diniego.

Va aggiunto che, come rilevabile dalle planimetrie allegata, rispetto a quanto dichiarato con la domanda di condono ex L. 47/85 ed a seguito di essa accertato, sono stati riscontrati ulteriori abusi edilizi consistenti in:

- diversa distribuzione interna delle superfetazioni denunciate;
- nuova consistente superfetazione costruita verso est (in pratica tutta la zona giorno (SP) di cui alla planimetria allegata riferita all'attualità;
- creazione di ampia tettoia con struttura in legno lamellare e copertura in tegole di larghezza pari a m. 12,70 circa e larghezza pari a circa 3,80 metri da un lato e fino a circa 5,40 metri sull'altro;
- edificazione di forno in muratura sul lato sud della tettoia suddetta;
- installazione di scala prefabbricata in c.a. per consentire l'accesso al lastrico solare;
- creazione di vano tecnico (torrino) a copertura della scala esterna in prossimità dell'accesso al lastrico solare;
- edificazione di vano tecnico seminterrato delle dimensioni esterne di circa metri 3,65 per 2,60 e di altezza fuori terra di circa 1,20 metri (altezza interna circa 2,20 metri) adibito a riserva idrica.

Il tutto oltre al frazionamento del terreno pertinenziale con distacco di una striscia di circa 60 mq. a svantaggio del cespite oggetto di esecuzione e a vantaggio della confinante particella 1295.

In buona sostanza, alla luce di tutto quanto sopra, le parti di immobile che possono dirsi attualmente legittime sono soltanto quelle derivanti dall'originario fabbricato rurale esistente al 1940.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bari (BA) - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22  
Villetta in Bari Torre a Mare, località San Giorgio, su unico livello (piano terra) oltre lastrico solare, composto da zona giorno, cucina e dispensa, corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni, con cortiletto posteriore adibito a lavanderia, ampio patio anteriore in legno lamellare con copertura in tegole, dotato di pertinenza scoperta adibita a verde e parcheggio alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile. Situata a meno di duecento metri dal mare (in linea d'aria) si trova in zona fortemente inficiata dal punto di vista urbanistico con densità notevole di abitazioni adibite a residenza e/o a seconda casa. La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il centro di Bari alla ex frazione (e attuale quartiere) denominata Torre a Mare. E' connessa alla rete elettrica ed a quella idrico fognaria. La rete gas è stata realizzata, ma non sono stati eseguiti gli allacciamenti. Viene quindi utilizzato GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Vi è relativa facilità di parcheggio essendo il sito in cui sorge l'immobile comunque abbastanza distante dal lungomare notoriamente affollato durante i mesi estivi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 233, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 255.720,00

ELENCO SUPERFICI (MQ CIRCA):

TOTALE DEL LOTTO: 552,00;

FRAZIONATA E DI FATTO NON PIU' DISPONIBILE IN QUANTO ACCORPATA AL LOTTO  
CONFINANTE: 60,00;

SUPERFICIE ATTUALE LOTTO: 492,00;

SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE: 118,90;

DI CUI:

SUPERFICIE ESISTENTE AL 1940: 33,80;

SUPERFICIE EDIFICATA NEL DICEMBRE 1982 (CONDONO NON DEFINITO): 36,70;

SUPERFICIE EDIFICATA ABUSIVAMENTE NON SANATA: 48,50;

SUPERFICI NETTE INTERNE ABITAZIONE:



SUPERFICIE NETTA TOTALE: 97,66;  
SUPERFICIE ESISTENTE AL 1940: 23,88;  
SUPERFICIE EDIFICATA NEL DICEMBRE 1982 (CONDONO NON DEFINITO): 31,40;  
SUPERFICIE EDIFICATA ABUSIVAMENTE NON SANATA: 42,38;

SUPERFICIE PATIO ESTERNO EDIFICATO ABUSIVAMENTE NON SANATO: 55,50;  
SUPERFICIE VOLUME TECNICO (CENTR. IDR.) EDIFICATO ABUSIVAMENTE E NON SANATO:  
8,30;

SUPERFICI CORTILI: 12,90;  
SUPERFICIE PAVIMENTATA: 23,20;  
SUPERFICIE CARRABILE (PARCHEGGIO): 101,30;  
SUPERFICIE AREE A VERDE: 155,60;

TOTALE SUPERFICI ESTERNE SCOPERTE: 293,10;

SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: 120,70.

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE ATTUALMENTE ESISTENTE: 213,10.

Delle superfici sopra citate devono essere quindi tenute in conto soltanto quelle antecedenti al 1940 in quanto appunto esistenti all'entrata in vigore della L. 1150/1942.

Le opere più recenti (post condono) sono certamente da ritenersi insanabili e quindi dovranno essere oggetto di demolizione.

Gli ampliamenti dichiarati edificati nel dicembre 1982 nell'apposita istanza di condono ex. L. 47/85 sono, a parere dello scrivente, da ritenersi illegittimi e, quindi, anch'essi oggetto di futura demolizione, anche se la sanatoria relativa non è stata definita.

Le opere abusive, infatti, sorgono nella fascia tra i 100 ed i 300 metri dal mare in zona a verde ed essendo state eseguite (per dichiarazione sostitutiva di atto notorio della parte) post entrata in vigore della L.R. Puglia 56/80 che introdusse per la prima volta nella regione l'inedificabilità nella fascia dei 300 metri dal mare, non si vede, allo stato, come possano essere sanate.

In ogni caso sussiste ancora un'alea a riguardo in quanto, durante le ricerche effettuate presso l'UTC di Bari Settore Paesaggio e Ambiente, si è potuto apprendere della esistenza di vertenze in corso per casi analoghi sulle quali esistono pareri discordanti tra Uffici Comunali e Soprintendenza.

Di conseguenza si ritiene opportuno effettuare due diversi conteggi:

- il primo che prevede la demolizione delle opere più recenti (zona giorno, patio coperto, volume tecnico per centrale idrica, torrino vano scale;
- il secondo che prevede, oltre quanto al punto precedente, anche la demolizione degli ampliamenti di cui alla richiesta di condono.

1° caso:

SUPERFICI IN MQ.

SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE (ESISTENTE AL 1940 E CONDONO): 70,50;

SUPERFICI AREE ESTERNE SCOPERTE (POST DEMOLIZIONE DEL RESTANTE): 405,30;

SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: 72,30

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE: 150,60.

2° caso:

SUPERFICI IN MQ.



SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE (ESISTENTE AL 1940): 33,80;  
 SUPERFICIE AREE ESTERNE SCOPERTE (POST DEMOLIZIONE DEL RESTANTE): 442,00;  
 SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: 35,60  
 TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE: 83,10.

COSTI DI DEMOLIZIONE (CALCOLATI A PREZZO DI MERCATO E TENUTE IN DEBITO CONTO LE DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE:

NEL PRIMO CASO:

- ELIMINAZIONE MANUFATTI ABUSIVI COMPRESA RISISTEMAZIONE DELL'AREA INTERESSATA: 12.500,00 €;
- MANUTENZIONE STRORDINARIA INDOTTA SUL RIMANENTE (ACCESSI, IMPIANTI ECC.: 7.000,00 €.

NEL SECONDO CASO:

- ELIMINAZIONE MANUFATTI ABUSIVI COMPRESA RISISTEMAZIONE DELL'AREA INTERESSATA: 18.000,00 €;
- MANUTENZIONE STRORDINARIA INDOTTA SUL RIMANENTE (ACCESSI, IMPIANTI ECC.: 7.000,00 €.

VANNO CONSIDERATI, IN ENTRAMBI I CASI I SEGUENTI COSTI AGGIUNTIVI:

- DEFINIZIONE DELLA DOMANDA DI CONDONO IN AMBITO PAESAGGISTICAMENTE RILEVANTE (SPESE TECNICHE ED ACCESSORIE): 2.500,00 €; NON SI E' IN GRADO DI CALCOLARE L'ENTITA' DEL COSIDDETTO "DANNO AMBIENTALE" CHE VIENE IMPOSTO DALLA REGIONE PUGLIA IN QUESTI CASI.
- DEMOLIZIONE: SPESE TECNICHE ED ACCESSORIE: 2,500,00 €.
- RISOLUZIONE URBANISTICO-CATASTALE DELLA PROBLEMATICHE CONNESSA AL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 233 IN FAVORE DELLA LIMITROFA 1295: 1.500,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Bari (BA) - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22	213,10 mq	1.200,00 €/mq	€ 255.720,00	100,00	€ 255.720,00
Valore di stima:					€ 255.720,00

Valore di stima: € 255.720,00

Deprezzamento del 40,00 %



**Valore finale di stima: € 153.432,00**

Sono state effettuate ricerche di mercato su immobili simili compravenduti o in vendita in zona. La forbice di valori riscontrati è piuttosto ampia in quanto, come in questo caso, molti immobili risultano avere importanti irregolarità ed altri, invece, risultano regolari.

Nel caso specifico, con riferimento a quanto descritto nella sezione relativa alla stima, sono state effettuate due ipotesi in relazione alle parti di immobili da dover demolire. Il Valore di stima riportato si riferisce alla ipotesi "più favorevole" che è connessa alla eventuale valutazione positiva dell'UTC di Bari e della Soprintendenza circa la sanabilità di opere dichiarate con il primo condono (L. 47/85) di poco successive alla entrata in vigore della L.R. 56/80. L'alea è connessa ad alcune vertenze in corso sulle quali non è stata ancora presa una decisione definitiva.

Quindi, considerate le notevoli spese accessorie che rimangono a carico dell'aggiudicatario (demolizione, pratiche edilizie, catastali ecc.), una volta detratto il valore delle parti abusive, si è inteso inserire il richiesto deprezzamento nella misura del 40% con valore finale di stima pari a 153.432,00 euro.

Con gli stessi criteri, tale deprezzamento dovrà essere della misura del 73% (valore finale pari a 69.044,00 €) nel caso in cui dovesse essere necessaria la demolizione anche degli ampliamenti di cui alla domanda di condono.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Immobile caratterizzato da serie problematiche di abusivismo. Si guardino con attenzione tutte le parti relative alla regolarità urbanistico-edilizia ed alla possibilità (o meno) di sanarne parte di esse.

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 25/10/2018

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Foto e Ortofoto (Aggiornamento al 19/10/2018)
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa e planimetria catastale (Aggiornamento al 19/10/2018)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 19/10/2018)
- ✓ Altri allegati - Stralcio documenti relativi al condono (Aggiornamento al 19/10/2018)



- ✓ Altri allegati - Atto di convenzione e separazione dei beni (Aggiornamento al 19/10/2018)
- ✓ Altri allegati - Planimetria di rilievo in scala 1:200 (Aggiornamento al 19/10/2018)
- ✓ Altri allegati - Planimetria di rilievo in scala 1:100 (Aggiornamento al 19/10/2018)
- ✓ Altri allegati - attestazione di invio perizia alle parti (Aggiornamento al 25/10/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bari (BA) - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22  
Villetta in Bari Torre a Mare, località San Giorgio, su unico livello (piano terra) oltre lastrico solare, composto da zona giorno, cucina e dispensa, corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni, con cortiletto posteriore adibito a lavanderia, ampio patio anteriore in legno lamellare con copertura in tegole, dotato di pertinenza scoperta adibita a verde e parcheggio alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile. Situata a meno di duecento metri dal mare (in linea d'aria) si trova in zona fortemente inficiata dal punto di vista urbanistico con densità notevole di abitazioni adibite a residenza e/o a seconda casa. La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il centro di Bari alla ex frazione (e attuale quartiere) denominata Torre a Mare. E' connessa alla rete elettrica ed a quella idrico fognaria. La rete gas è stata realizzata, ma non sono stati eseguiti gli allacciamenti. Viene quindi utilizzato GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Vi è relativa facilità di parcheggio essendo il sito in cui sorge l'immobile comunque abbastanza distante dal lungomare notoriamente affollato durante i mesi estivi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 233, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile, infra maggior originaria consistenza, è stato edificato come fabbricato rurale prima del 1940. Tale dato è rilevabile da atto di donazione mediante il quale pervenne al precedente proprietario (madre dell'esecutato). Secondo quanto dichiarato in sede di istanza di condono, sarebbero state eseguite opere di manutenzione straordinaria sulla parte antica riferibile al 1976 ed opere di ampliamento riferibili invece al dicembre 1982. Quindi le superfetazioni risultano eseguite post introduzione del vincolo di tutela paesaggistica imposto dalla L.R. Puglia 56/80 art. 51 lettera f (divieto di costruire nella fascia dei trecento metri dal mare). All'attualità risultano ulteriori superfetazioni eseguite post richiesta di condono, peraltro mai definito. La zona di pertinenza dell'immobile è destinata ad "aree a verde pubblico urbano" nel PRG vigente. Con riferimento al PUTT/p si trova in: - Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" - Valore distinguibile per la presenza "di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti" (art. 2.01 punto 1.3 delle NTA del PUTT/p; - Ambito Territoriale Distinto "Area Annessa (fascia compresa tra i 100 e i 300 m. dal perimetro interno del Demanio Marittimo) della componente geo-morfo-idrogeologica - Idrologia superficiale, Coste ed aree litoranee", (art. 3.07.4 p.to 4.2 delle NTA del PUTT/p). Peraltro le opere abusive sono state realizzate in un'area NON INDIVIDUATA come Territorio Costruito ai sensi dell'art. 1.03 p.to 5 delle NTA del PUTT/p.

**Prezzo base d'asta: € 153.432,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.432,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 233, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	213,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, nella sua consistenza attuale, può definirsi ben mantenuto. Non è possibile definire con esattezza la data di esecuzione delle ulteriori superfetazioni che, evidentemente, sono coincise con una totale ristrutturazione. Lo stato conservativo è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta in Bari Torre a Mare, località San Giorgio, su unico livello (piano terra) oltre lastrico solare, composto da zona giorno, cucina e dispensa, corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni, con cortiletto posteriore adibito a lavanderia, ampio patio anteriore in legno lamellare con copertura in tegole, dotato di pertinenza scoperta adibita a verde e parcheggio alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile. Situata a meno di duecento metri dal mare (in linea d'aria) si trova in zona fortemente inficiata dal punto di vista urbanistico con densità notevole di abitazioni adibite a residenza e/o a seconda casa. La zona è servita dai mezzi pubblici che collegano il centro di Bari alla ex frazione (e attuale quartiere) denominata Torre a Mare. E' connessa alla rete elettrica ed a quella idrico fognaria. La rete gas è stata realizzata, ma non sono stati eseguiti gli allacciamenti. Viene quindi utilizzato GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Vi è relativa facilità di parcheggio essendo il sito in cui sorge l'immobile comunque abbastanza distante dal lungomare notoriamente affollato durante i mesi estivi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore, unico componente risultante dallo stato di famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973  
Iscritto a BARI il 23/10/2014  
Reg. gen. 34213 - Reg. part. 4374  
Quota: 1/1  
Importo: € 91.848,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.924,27

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a BARI il 03/05/2018  
Reg. gen. 20005 - Reg. part. 14672  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

