

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

RELAZIONE TECNICA

LIQUIDAZIONE DEI BENI DA SOVRAINDEBITAMENTO

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. GIUSEPPE MARSEGLIA**

R.G.E. N. 3/2022

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: **AVV. O. MANTEGAZZA E AVV. ANNALISA ARMENISE**

C.T.U.: Geom. Flavio Sforza

Il sottoscritto Geom. Flavio Sforza, con studio tecnico in Bari alla Via Vitantonio Di Cagno n° 30, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Bari con il n. 2953 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bari con il n. 442 è stato nominato C.T.U. in data 04/09/2023, a seguito di istanza dei Liquidatori nominati : *“..tra gli immobili di proprietà di vi è una villa bifamiliare allo stato rustico sita in Bari Corso Alcide De Gasperi 453/C con pertinenziale area con vincolo a parcheggio (come previsto dal permesso di costruire rilasciato in data 20 febbraio 2007), identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 58, p.lle 1259 sub.5-6-8-9-10-11 e p.lla 1257 (area di vincolo a parcheggio);*

- dalla relazione peritale dell'arch. Gemma Radicchio, acquisita agli atti, relativamente a tale immobile si legge genericamente *“durante il sopralluogo si è riscontrato che parte della particella 1257 (vincolo a parcheggio) è stata inglobata nel perimetro della villa attigua”, il tutto senza specificare né la parte “inglobata” né il confinante interessato”;*
- la visura catastale della particella 1257 riporta la stessa come AREA senza rendita e, pertanto, si rende necessario effettuare un nuovo accatastamento a C/6 sia perché la definizione di “area” comporta che il terreno non è volturabile né trasferibile né tassabile e sia perché occorre individuare con precisione la estensione dell'area. Se fosse, infatti, stata inglobata parte dell'area individuata come vincolo a parcheggio, il permesso di costruire non avrebbe più alcuna validità.

TANTO PREMESSO Si chiede autorizzazione alla nomina del geometra Flavio Sforza, tecnico esperto, affinché lo stesso possa verificare con maggiore precisione quanto indicato nella

relazione dell'arch. Gemma Radicchio (circa la parte della particella inglobata) e procedere, se possibile, ad un nuovo accatastamento."

Lo scrivente ha eseguito in data 08/09/2023 il sopralluogo all'immobile, unitamente all'Avv. Olga Mantegazza, per procedere alle misurazioni per la redazione del nuovo accatastamento ed accertava che la porzione di terreno, identificata con la p.lla 1257, risultava non accessibile dal lato della villa di proprietà _____ con accesso da Corso Alcide De Gasperi.

Si accertavano, pertanto, i nominativi dei proprietari confinanti e, da successivo sopralluogo con accesso da Via Giulio Petroni veniva verificato che il terreno era occupato e coltivato dai confinanti sig.ri _____

In pari data il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile per la lettura dell'atto di compravendita a rogito Notar Concetta Capano del 22/12/1989 Rep.8081 (all. 1) con il quale i Sigg.ri _____ vendevano alla

società _____ e, da tale atto, si accertava che anche la p.lla 1257 di mq. 240 era compresa nella vendita. Dallo stesso atto, richiesto in copia conforme, è stata verificata l'esistenza del progetto a firma della signora _____, di cui alla Concessione Edilizia n. 97 del 16/11/1989, per il cui ottenimento il suolo è stato asservito.

In data 21/09/2023 lo scrivente CTU eseguiva richiesta di accesso agli atti del Comune di Bari per la verifica della legittimità dell'esistente, nonché l'accertamento degli atti di vincolo.

In data 09/10/2023 veniva convocato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari per l'accesso agli atti e per ricevere le scansioni del fascicolo riguardante l'immobile, di cui si provvedeva ad effettuare le relative stampe.

In data 10/10/2023 lo scrivente CTU, unitamente al Liquidatore Avv. Olga Mantegazza, si recava presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per ricevere chiarimenti circa le eventuali possibilità di poter alienare l'immobile in assenza del terreno identificato con la p.lla 1257.

- Dall'esame della C.E. n. 97 del 1989 (all. 2) e del relativo progetto (all. 3) si evince che quest'ultimo viene redatto sulla base della superficie del suolo di mq. 1331 costituito dalle particelle 1258 di mq. 236 quale viabilità, la particella 1259 di mq. 855 nonché il terreno individuato alla particella 1257 di mq. 240, edificabili in quanto ricadenti, secondo il P.R.G. in Zona di Completamento B5, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,5, ossia: mq. $855 + 240 = \text{mq. } 1.095 \times 0,5 = \text{mc. } 547,50$, quindi è possibile realizzare una volumetria pari a mc. 547,50.

Il progetto prevede la realizzazione di mc. 545,55.

Le norme tecniche di detta zona urbanistica prevedono tra l'altro, che la superficie fondiaria sia, al netto delle strade, di mq. 1.500 ad eccezione dei lotti di minore estensione ed interclusi da costruzioni esistenti: il lotto in questione è inferiore ai mq. 1.500, ma intercluso da altri lotti interessati da costruzioni esistenti.

Si precisa che il progetto è firmato in qualità di committente unicamente dalla

, in forza della procura speciale, da parte dei Sigg.ri

, per autentica di firme per Notar Concetta Capano del 20/02/1989 Rep. 4631

(all. 4).

L'ottenimento della Concessione Edilizia è subordinato all'atto di vincolo a parcheggio, autorimessa privata, oltre all'asservimento del suolo al progetto.

Infatti in data 25/09/1989 con atto per autentica di firme per notar Concetta Capano Rep. 6961 trascritto a Bari il 11/10/1989 al n. 40097/32454 (all. 5) i Signori

asservivano per se, loro eredi, successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, sempre a favore del Comune di Bari, ed alla villa bifamiliare, l'area di mq. 1.095 costituita dalle particelle 1259 di mq. 855 e particella 1257 di mq. 240.

Inoltre si obbligavano di riservare e destinare a parcheggio privato un'area di mq. 60,00 ed una di mq. 43,50 al piano interrato per autorimessa privata.

In data 25/09/1989 con atto per notar Concetta Capano Rep. 6962 Raccolta 1388 registrato a Bari il 06/10/1989 al n. 12323 e trascritto a Bari il 06/10/1989 al n. 39316/31875 (all. 6) i Signori

, cedevano a titolo gratuito a favore del Comune di Bari, la piccola zona di suolo di mq. 236 costituita dalla particella 1258 sotto l'espressa condizione che fosse destinata all'allungamento della strada pubblica.

In data 22 dicembre 1989 con atto per notar Capano (all. 1) i signori

vendevano alla il suolo edificatorio identificato nelle particelle 1257 e 1259 ed in detto atto i venditori concedevano la possibilità di realizzare, in esecuzione del progetto n. 97 già depositato ed approvato, una villa bifamiliare, per la cui esecuzione il suolo stesso è stato asservito ed il piano interrato è stato riservato a parcheggio ed autorimessa, dichiarando di aver ceduto al Comune di Bari la p.lla 1258 di mq. 236 per l'allungamento della strada pubblica. Il tutto assoggettando il possesso legale e materiale alla data di sottoscrizione dell'atto.

In data 11/01/1990 la società _____, a seguito di acquisto dai Sig.ri _____, chiedeva che la C.E. n. 97/89 del 16/11/89 venisse intestata alla società _____: la C.E. 97 viene intestata alla società _____ in data 30/01/1990 come si evince a pag. 4 (all. n. 2).

In data 26/01/1990 la Sig.ra _____ comunicava l'inizio dei lavori di cui alla C.E. n. 97/89 del 16/11/89.

In data 25/05/1990 la società _____ presentava istanza di Concessione Edilizia per la variante di adeguamento allo stato dei luoghi e di ridistribuzione degli interni.

Infatti il progetto è stato lievemente ridimensionato per effetto di riduzione della superficie fondiaria, p.lla 1257 di mq. 240 catastale e di mq. 216,29 effettivi, e p.lla 1259 di mq. 855 catastali e di mq. 810,28 effettivi.

Pertanto la superficie effettiva complessiva risultava essere di mq. $216,29 + 810,28 =$ mq. 1.026,57.

Per effetto di detta variante la società _____ destinava a parcheggio privato l'area di mq. 53,50 e ad autorimessa privata l'area di mq. 50 al piano interrato, nonché confermava l'asservimento del suolo della superficie catastale di mq. 1.095 ed effettiva di mq. 1.026,57 con atto per autentica di firme a rogito Notar Concetta Capano del 09/10/1990 Rep. 11.151 reg.to a Bari il 12/10/1990 al n. 4424 e trascritto a Bari il 16/10/1990 al n. 37347/28872 (all. 7).

In data 14/12/1990 la società _____ ritirava la Concessione Edilizia n. 232/90 (all. 8) con il relativo grafico (all. 9).

In data 01/07/1991 la società provvedeva a denunciare in Catasto le unità immobiliari, con gli identificativi Fg. 58 p.lla 1259 Sub. da 1 da 10, corredati dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni (all. 10).

Successivamente in data 30/12/1996 i Subalterni 1 e 2 sono variati in Sub. 11, peraltro difforni dalla C.E. 232/90.

In data 29/03/93 la società _____ comunica di aver ultimato i lavori nei termini previsti dalla Concessione Edilizia.

Con atto per notar Domenico Damascelli del 17/10/2003 Rep. 5924 Raccolta 3088 Registrato a Bari 16/10/2003 al n. 668-1/T (all. 11), l'intero immobile veniva stato acquistato dal sig. _____ dalla società _____

In data 29/04/2004 il Sig. _____ presenta un nuovo progetto rubricato con il PDC n. 243-2004 rilasciato il 19/02/2007 (all. 12) con il relativo progetto (all. 13-B-C-D) che prevedeva la

completa demolizione dell'immobile attualmente esistente (villa bifamiliare) e la successiva costruzione della villa unifamiliare.

Si precisa che il lotto d'intervento è di mq. 1.026,57 che è inferiore al lotto minimo richiesto dalle N.T.A. di mq. 1.500, ma è stata dimostrata nel precedente progetto l'interclusione del lotto.

Per l'impossibilità di annessione al progetto del suolo di cui alla p.lla 1257, la relativa area viene utilizzata a parcheggio di pertinenza.

Infatti con atto per autentica di firme a rogito Notar Domenico Damascelli del 29/06/2005 Rep. 8239 Reg.to a Bari il 11/07/2005 al n. 2560 (all. 14) veniva asservita la superficie di mq. 1.095 catastali e di mq. 1.026,57 reali al manufatto da realizzare, nonché veniva vincolata a parcheggio la superficie di mq. 55 e ad autorimessa la superficie di mq. 65.

Si precisa che sia la superficie vincolata a parcheggio che la superficie vincolata ad autorimessa nel progetto sono state individuate sulla p.lla 1257.

In data 22/01/2007 il Sig. _____ chiede il rinnovo del P.d.C. n. 243/2004 ed in data 11/12/2007 comunica che i lavori sarebbero iniziati il 26/11/2007.

A seguito di colloquio effettuati in data 10/10/2023 dallo scrivente con il responsabile dei PDC del Comune di Bari, è emerso in primo luogo l'obbligo di rimuovere il cancello che limita l'accesso alla sede stradale ceduta in favore del Comune di Bari, come risulta dall'ortofoto (all. 15).

Ma nell'atto di vendita in favore della società _____, i venditori Sig.ri _____ precisavano *“che hanno ceduto a titolo gratuito in favore del Comune di Bari sotto l'espressa condizione che sia destinata all'allungamento della strada pubblica. Pertanto qualora il Comune di Bari non dovesse realizzare l'allungamento della strada pubblica, la suddetta si intenderà trasferita in piena proprietà alla società acquirente senza alcun altro atto la quale rientra nell'economia del presente atto”*.

Il responsabile tecnico del Comune di Bari non riconosceva detta condizione anche perché non accettata dal Comune di Bari e non inserita nell'atto di cessione a titolo gratuito.

In data 09/11/2023 lo scrivente CTU, unitamente all'Avv. Olga Mantegazza, ha avuto un incontro con i Sig.ri _____ nonché con il loro legale di fiducia per illustrare l'evoluzione della vicenda nonché l'importanza del suolo identificato con la p.lla 1257 per la costruzione, per la procedura e per la relativa vendita.

Dall'incontro è emerso che i confinanti sig.ri _____

“possiedono” il terreno individuato alla particella 1257 a far data dal _____

22 dicembre 1989 (all. 1) ossia dall'atto di compravendita per notar Concetta Capano Rep. 8081

Raccolta 1626 Registrato a Bari il 11/01/1990 al n. 743/V).

Con pec del 10 novembre 2023, infatti, l'avv. Mario Damiani, difensore dei comproprietari ha comunicato che:

"Formulo la presente in nome e per conto dei sig.ri i quali, nell'eleggere domicilio presso il mio studio legale, mi forniscono espresso mandato al fine di riscontrare la Sua del 09 maggio 2023, ricevuta in data 17 ottobre 2023. Fermo restando quanto disposto nell'atto di compravendita del 22 dicembre 1989 per Notar Capano, si rileva che i miei assistiti, esattamente dal 1989, hanno continuato ad avere l'indisturbato possesso del terreno individuato con la particella 1257. Per oltre vent'anni, nessuno degli aventi causa ha manifestato alcuna volontà contraria lasciando che i sig.ri continuassero ad utilizzare detto terreno come proprietari. V'è di più!

Gli aventi causa hanno eretto, in diversi momenti temporali, un muro di confine (alto più di due metri) che ha di fatto mantenuto il terreno in oggetto nella totale disponibilità dei sig.ri

Dalle informazioni assunte dai miei assistiti, è emerso che la dinamica contrattuale sottesa alla vicenda che ci occupa, avesse la reale volontà di concedere agli aventi causa detto suolo al solo fine di raggiungere la volumetria necessaria per la costruzione di due villette. Prova di ciò si rileva in una scrittura privata del 22/12/1989 (firmata dalle parti a latere del contratto di compravendita), laddove si legge: "la acquirente soc.

costituisce servitù di passaggio pedonale e carrabile, di elettrodotto e gas nonchè di telefono a carico di una delle due zone di suolo acquistato e precisamente [...] la particella 1257 del foglio 58, a favore della confinante proprietà di essi venditori [...] Detta servitù avrà

la durata di tre anni [...] Allo scadere di tale termine la particella catastale oggetto della servitù di questa dichiarazione sarà rivenduta dalla società acquirente ad essi

L'indicazione dei passaggi più rilevanti della scrittura si è resa necessaria al solo fine di inquadrare le ragioni per le quali i sig.ri sono rimasti nel pieno ed indisturbato possesso del terreno in questione.

Orbene, in tutto questo periodo di tempo, i sig.ri hanno curato detto suolo - al quale sono affettivamente legati - con la dovizia e l'attenzione del proprietario spendendo, al tal fine, tempo e danaro che, in ogni caso, ci si riserva di quantificare.

Alla luce di quanto precisato, con la presente, i miei assistiti manifestano la volontà di individuare, unitamente agli organi liquidatori, una soluzione bonaria che tenga in considerazione le circostanze innanzi espresse. Fiducioso in un positivo riscontro a quanto precisato, porgo cordiali saluti.
avvocato Mario Damiani”.

In data 04/12/2023 il sottoscritto CTU eseguiva sopralluogo, sulla scorta della documentazione ricevuta dal comune di Bari, ed accertava che sul suolo era ancora esistente la villa bifamiliare di cui alla C.E. 232/90 rilasciata alla _____, anche se la stessa risultava in parte demolita, (in particolar modo il primo piano) ed in pessime condizioni, priva di infissi, porte, degli impianti, con le strutture da ripristinare, ove possibile, come si evince dalla documentazione fotografica (all. 16).

Particolare di rilievo è che l'immobile risultava recintato e che l'accesso avviene attraverso un cancello in ferro che recinge anche la porzione della sede stradale, ceduta al Comune di Bari ed identificata con la p.lla 1258, e che il Comune ha riferito che dovrà essere eliminato.

In data 19/12/2023 lo scrivente con l'Avv. Olga Mantegazza si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari, per chiarimenti con un tecnico istruttore di pratiche edilizie, e da detto colloquio è emersa la possibilità di richiedere un nuovo PDC per eliminare il PDC 243/2004, ottenuto dal Sig.

(il quale prevede la demolizione delle due ville esistenti per realizzazione della villa unifamiliare) e chiedere la riattivazione del progetto di cui alla C.E. 232/90 che prevede le due ville in parte esistenti.

Detta pratica edilizia, a parere del sottoscritto, sarebbe meno onerosa per la procedura, poiché non sarebbe necessario provvedere alla completa demolizione delle due ville esistenti ed alla costruzione della villa unifamiliare.

La suddetta pratica edilizia, però, potrà attuarsi soltanto tornando nel possesso della p.lla 1257, oppure in alternativa, in sede di transazione giudiziale, unicamente della volumetria che esprime la p.lla 1257, senza rientrare nel possesso del sedime, che resterebbe in favore dei Sig.ri

Questa ultima soluzione, però, non sarebbe realizzabile per la normativa relativa del lotto minimo dei mq. 1.500.

In tal caso infatti il suolo sarebbe inferiore ai mq. 1.500 e non si potrebbe dimostrare l'interclusione del lotto, in quanto ci sarebbe la p.lla 1257 che resterebbe suolo, ma privo della relativa volumetria.

Geometra
FLAVIO
SFORZA
Bari
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 2953

L'unica soluzione per attuare questa ipotesi si avrebbe soltanto nel caso in cui venisse dichiarata l'usucapione da parte del confinante, il quale dovrebbe rendere di pertinenza la p.lla 1257 al proprio lotto.

In questo modo non resterebbero suoli liberi tra i confinanti ed il suolo di proprietà che sarebbe costituito unicamente dalla p.lla 1259, e di quest'ultima si potrebbe dimostrare l'interclusione, quindi la normativa del lotto minimo non verrebbe applicata alla fattispecie.

CONCLUSIONE

Il sottoscritto, a seguito di tutto quanto esposto, è potuto giungere alla conclusione che la procedura non può mettere in vendita le unità immobiliari ed il suolo nella loro interezza, senza definire la situazione della particella 1257 per i diversi motivi in precedenza esposti.

Pertanto si ritiene necessario promuovere un giudizio per tornare in possesso del terreno e/o far dichiarare dal Tribunale di Bari una eventuale intervenuta usucapione dello stesso.

Nel caso dovesse essere dichiarata l'avvenuta usucapione, da parte dei Sig.ri il progetto n. 243/2004 del 19/02/2007 non potrebbe essere ripresentato, in quanto sarebbe necessario redigere un nuovo progetto che escluda la p.lla 1257 di mq. 240 catastali di mq. 216,29 effettivi, con la relativa volumetria di mc. 108,15 e, diviso per l'altezza di ml. 3,25, si avrebbero circa mq. 33,28 in meno di costruzione.

Ma non sarebbe possibile neanche riattivare il progetto di cui alla C.E. 232/90, che prevede le due ville esistenti, in quanto eccedono nella volumetria, del volume espresso dalla p.lla 1257.

L'unica alternativa per riuscire a limitare il danno per la procedura è di ritornare in possesso del terreno o, eventualmente, riuscire ad ottenere la volumetria espressa dalla p.lla 1257, priva del sedime, che resterebbe in favore dei sig.ri al fine di poter ripresentare il progetto di cui alla C.E. n. 232/90, che di fatto, non utilizza il sedime della p.lla 1257 per il parcheggio ed autorimessa, con le dovute varianti per l'adeguamento alla normativa vigente.

Infine occorre rilevare che la perizia di stima dell'arch. Gemma Radicchio si è basata sulla consistenza del progetto n. 243/2004, ossia del progetto che il Sig. avrebbe voluto realizzare dopo la demolizione della villa bifamiliare esistente.

In particolare nella titolarità e nella provenienza dei beni descrive tutte le unità immobiliari censite in catasto che riguardano la villa bifamiliare con le relative pertinenze, così come nella identificazione catastale, ma nella individuazione del bene descrive erroneamente la villa unifamiliare in corso di costruzione.

Infine nel calcolo della superficie commerciale l'Arch. Gemma Radicchio erroneamente somma le superfici rilevate dal progetto della villa unifamiliare, ossia l'immobile che si sarebbe dovuto edificare a seguito della demolizione totale delle due ville esistenti, dichiarando altresì che l'immobile è conforme alla situazione edilizia, ma non conforme alla situazione catastale in quanto l'edificio è in corso di costruzione.

Pertanto anche il valore stimato dell'immobile da parte dell'Arch. Gemma Radicchio non è corretto in quanto stima il valore della villa unifamiliare come se fosse finita, decurtando in percentuale i lavori mancanti, quali intonaci, pittura, pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, impianto elettrico, termico, opere in ferro, apparecchi igienico-sanitari.

Evidentemente l'Arch. Gemma Radicchio non si è avveduta dell'esistenza ancora della villa bifamiliare di cui alla C.E. 232/90, che era in corso di demolizione, e che quindi bisognava eseguire ancora l'intera costruzione prevista dal progetto di

Lo scrivente ritiene opportuno che la stima venga aggiornata, tenendo in considerazione lo stato dei luoghi, ossia la villa bifamiliare esistente, nelle attuali condizioni, solo dopo che la procedura tornerà in possesso del terreno o definisca la questione in altro modo della p.lla 1257.

Riepilogando:

- 1) Nel caso in cui venga dichiarato l'usucapione della p.lla 1257 le due ville esistenti dovranno essere demolite in quanto eccedono della volumetria di mc. 108,15 ossia di mq.

33,28.

- 2) Nel caso in cui venga trattenuta la volumetria da parte della procedura e ceduto il sedime in favore dei Signori _____, con una transazione, si potrebbe presentare un progetto simile a quello della villa bifamiliare (presentato dalla Sig.ra _____). Rimarrebbe sempre la questione da dimostrare dell'interclusione del lotto privo della p.lla 1257;
- 3) In caso si riesca a ritornare in possesso del terreno di cui alla p.lla 1257, si potrà presentare sia il primo progetto (presentato dalla Sig.ra _____), sia il secondo progetto (presentato dal Sig. _____. In questo caso non ci si dovrà porre il problema dell'interclusione.

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento del mandato conferitomi, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti e/o adempimenti. BARI, lì 07/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Flavio Sforza)

