

TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA PROCEDURA IMMOBILIARE

N° 80/2010 R.G.Es.

Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo Berardi
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Bari al N. 5024
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 363
C.F. BRRVCN65T07H645Y - P.Iva 05694830721
con studio in Ruvo di Puglia (Bari) Via F.lli Carrante, 9
telefono: 0803629821
cellulare: 3479443737
fax: 0803629821
email: ing.vincenzoberardi@libero.it
P.E.C.: vincenzo.berardi5024@pec.ordingbari.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per la procedura esecutiva immobiliare n.80/2010 R.G.Es. promossa da MPS Gestione Crediti Banca SpA, non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA" in danno dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

PREMESSA E QUESITO DEL GIUDICE

In data 17.03.2025 il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Berardi, iscritto al n.5024 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, riceve, tramite P.E.C. (all.1), la convocazione all'udienza del 25.03.2025 dal G.Es. Diletta Calò inerente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.80/2010 R.G.Es. promossa da "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." in danno dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in seguito ad istanza di sospensione della procedura esecutiva promossa dai legali dei debitori esecutati, ricevuta, tramite PEC, dal sottoscritto in data 15.03.2025 (all.2).

Nel corso dell'udienza del 25.03.2025 l'avv. Gaudio, legale dei debitori, fa presente che, come già riportato nell'istanza del 14.03.2025, sussiste difformità tra lo stato dei luoghi posto in vendita e della perizia di stima, poiché non si dà atto della chiusura, non assentita, di un balcone.

La G.Es. Diletta Calò, dato atto, dispone sospendersi le operazioni di vendita; **rimette gli atti all'ausiliare affinché, previo sopralluogo, verifichi l'attuale stato dei luoghi e, in caso di riscontrate difformità, quantifichi gli oneri per eventuale sanatoria, ove possibile, ovvero per la rimozione delle opere abusive;** assegna termine fino al 30.06.2025 per il deposito della integrazione peritale e rinvia all'udienza del 23.09.2025 (all.3).

La Relazione di Stima del 22.02.2014 periziava la seguente unità negoziale:

• unità negoziale n°1

- abitazione di tipo economico, Viale Firenze n.33, cat. A3, fg.30, p.lla 100, sub.15 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);

– stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Viale Firenze n.45/A, piano S2, cat. C6, fg. 30, p.lla 964, sub. 100 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);

– magazzini e locali di deposito, Viale Firenze n.45/A, piano S2, cat. C2, fg. 30, p.lla 964, sub. 101 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);

di proprietà dei coniugi ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ per la quota di ½ ciascuno;

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

In data 23 maggio 2025, il sottoscritto CTU inviava, tramite PEC (all.4), la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali ai legali coinvolti nella procedura, oltre al professionista delegato alla vendita, avv. Cosimo Marzocca, stabilite per il giorno venerdì 30 maggio 2025 alle ore 10,00 presso l'ingresso degli immobili oggetto di causa siti in Andria (BT) in Via Firenze n.33. Il giorno dell'inizio delle operazioni peritali e, precisamente alle ore 10,00 del 30 maggio 2025, sul posto erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il sig. ~~XXXXXX~~, debitore esecutato comproprietario degli immobili oggetto di procedura e l'avv. Cosimo Marzocca, professionista delegato alla vendita.

Si è proceduto inizialmente con la presa visione dall'esterno della veranda, non autorizzata, a chiusura del balcone dell'appartamento al quinto piano oggetto di procedura di vendita. Come da elaborati fotografici allegati (foto nn.1, 2 - all.5), trattasi di balcone incassato che non fuoriesce dalla sagoma dell'edificio di cui fa parte l'appartamento. Il balcone è prospiciente un lastrico solare a primo piano, di non semplice accesso (foto n.3 - all.5), di natura non condominiale (pag.11 - all.8) e ad uso esclusivo del Cristal Palace Hotel, adiacente all'edificio che include l'appartamento oggetto di indagine. Si rileva inoltre, la presenza della ringhiera originale che delimita il balcone, simile a quella dei piani sottostanti e sovrastante.

Successivamente si è passati, entrando nell'appartamento, alla presa visione dal balcone, della veranda di chiusura dello stesso. Ad esso si è avuto accesso dal bagno di servizio attraverso una porta finestra come rilevabile da elaborato fotografico (foto n.7 - all.5) e planimetrico (all.6). Trattasi di veranda con telaio in alluminio, costituita da tre ante, di cui due mobili e una fissa sormontate da tre finestrini a sviluppo orizzontale con chiusura a vasistas avente una superficie complessiva di circa 8 mq (foto n.4 - all.5). Il telaio della stessa risulta ancorato, in corrispondenza del limite del balcone, direttamente alle pareti laterali, al pavimento e al soffitto (foto nn. 5, 6 - all.5). I vetri della stessa sono smerigliati.

Dal medesimo balcone (foto nn. 9, 10, 11, 12 - all.5) si rileva una finestra prospiciente lo stesso, mentre, sulla planimetria catastale del 29.10.1990 a firma del geom. Giacinto Martinelli riportata

nell'atto di Compravendita del 23 dicembre 1991 (all.7) e nella medesima planimetria catastale richiesta in data 10.05.2013 (all.8), è riportata una porta-finestra. Al di sotto della finestra, sul balcone, si rileva la presenza di un lavabo (foto nn. 9, 10 – all.5).

Si è proceduto in seguito, alla presa visione con rilievo fotografico (foto nn. 13, 14 – all.5) del ripostiglio e del posto auto, al secondo piano interrato, facenti parte del medesimo lotto di vendita. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11,10' come riportato nell'apposito verbale (all.9).

RISCONTRO CON LA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA E MODALITÀ PER SANARE LE IRREGOLARITÀ

La normativa vigente in materia di edilizia prevede che solo le Vetrature Panoramiche Amovibili (VEPA) rientrano nell'edilizia libera, quindi non richiedono permessi comunali per l'installazione, purché rispettino determinati requisiti tecnici ed estetici. Questi requisiti includono l'amovibilità e la trasparenza delle vetrature, che non devono creare nuovi volumi o spazi chiusi stabilmente, e devono garantire la microaerazione. Pertanto la veranda con telaio in alluminio, a chiusura del balcone incassato con vetri smerigliati oggetto di indagine non rientra nella tipologia appena descritta: è necessaria la rimozione della stessa.

La pratica edilizia per sanare tali irregolarità è una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4 DPR n.380/2001 e s.m.i. (riguarda i prospetti dell'edificio) con pagamento della sanzione prevista di 516,00 € per la presenza della finestra al posto della porta-finestra come riportato in planimetria catastale, la rimozione della veranda con telaio in alluminio, ripristino delle pareti, pavimento e soffitto in corrispondenza degli ancoraggi, trasporto a rifiuto della veranda con telaio in alluminio (o riciclo della stessa) e aggiornamento catastale. Da precisare che l'aggiornamento catastale dove verrà riportata una finestra in sostituzione della porta finestra in corrispondenza del balcone delimitato dalla veranda non assentita non comporterà alcuna variazione della rendita catastale.

MODALITÀ E SPESE PER LA RIMOZIONE DELLA VERANDA E ONORARI PROFESSIONALI (CON DIRITTI)

Per la rimozione in sicurezza della veranda con telaio in alluminio che delimita il balcone incassato a quinto piano prospiciente il lastrico solare a primo piano, di natura non condominiale e ad uso esclusivo del Cristal Palace Hotel, occorre impedire l'accesso ad estranei al lastrico solare in corrispondenza del balcone in cui è posta la veranda tramite apposita recinzione e adeguata cartellonistica. Lo smontaggio della stessa avverrà con l'utilizzo di idoneo trabattello e con personale formato e addestrato, appositamente e adeguatamente ancorato allo stesso.

Successivamente avverrà il ripristino della muratura, del pavimento e del soffitto dove è ancorata la veranda e, infine, trasporto a rifiuto della veranda con telaio in alluminio o apposito riciclaggio della stessa. È necessaria la presenza di due imprese: quella specializzata nel montaggio-smontaggio infissi e l'impresa edile per l'assistenza alle opere murarie.

Facendo riferimento al Prezzario della Regione Puglia relativo all'anno 2025 dove sono indicati i costi unitari, i singoli costi per la rimozione della veranda con telaio in alluminio sono i seguenti:

09.S03.011 Recinzione realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, colore arancio, sostenuta da appositi paletti di sostegno in ferro zincato fissati nel terreno a distanza di 1 m

09.S03.011.005 altezza 1,80 m, costo di utilizzo dei materiali per tutta la durata dei lavori

Costo unitario: 4,05 €/m	quantità: 10 m	totale: 40,50 €
--------------------------	----------------	-----------------

09.S03.011.009 allestimento in opera e successiva rimozione, per ogni metro di recinzione realizzata m: € 5,97

Costo unitario: 5,97 €/m	quantità: 10 m	totale: 59,70 €
--------------------------	----------------	-----------------

09.S02.001 Cartelli di pericolo (colore giallo), conformi al DLgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10, con pellicola adesiva rifrangente; costo di utilizzo mensile

09.S02.001.005 500 x 330 mm cad: € 1,16

Costo unitario: 1,16 €/cad	quantità: 1	totale: 1,16 €
----------------------------	-------------	----------------

09.S02.003 Cartelli di divieto (colore rosso), conformi al DLgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10, con pellicola adesiva rifrangente; costo di utilizzo mensile

09.S02.003.015 700 x 500 mm cad: € 3,64

Costo unitario: 3,64 €/cad	quantità: 1	totale: 3,64 €
----------------------------	-------------	----------------

09.S02.005 Cartelli di obbligo in alluminio secondo UNI ISO 7010, di colore blu, con pittogrammi e scritte, delle seguenti dimensioni

09.S02.005.005 500 x 700 mm, visibilità 12 m cad: € 1,87

Costo unitario: 1,87 €/cad	quantità: 1	totale: 1,87 €
----------------------------	-------------	----------------

09.S02.011 Cartelli per le attrezzature antincendio (colore rosso) conformi al DLgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10; costo di utilizzo mensile: monofacciale fotoluminescente

09.S02.011.003 400 x 400 mm cad: € 1,32

Costo unitario: 1,32 €/cad

quantità: 1

totale: 1,32 €

09.S02.013 Cartelli di salvataggio (colore verde), conformi al Dlgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10; costo di utilizzo mensile: monofacciale, con pellicola adesiva rifrangente

09.S02.013.007 400 x 500 mm cad: € 1,77

Costo unitario: 1,77 €/cad

quantità: 1

totale: 1,77 €

09.S02.019 Posizionamento a parete o altri supporti verticali di cartelli di sicurezza, con adeguati sistemi di fissaggio

09.S02.019.001 vedi voce cad: € 16,69

Costo unitario: 16,69 €/cad

quantità: 5

totale: 83,45 €

09.S01.125 Imbracatura anticaduta con cintura di posizionamento incorporata, taglia unica regolabile, ancoraggio dorsale e sternale e due laterali, certificata EN 361 ed EN 358; costo di utilizzo mensile

09.S01.125.001 peso 1100 g cad: € 3,56

Costo unitario: 3,56 €/cad

quantità: 4

totale: 14,24 €

09.S01.125.003 cordino di ancoraggio regolabile con moschettone, peso 1600 g cad: € 2,12

Costo unitario: 2,12 €/cad

quantità: 4

totale: 8,48 €

09.S02.025 Cassetta in ABS completa di presidi chirurgici e farmaceutici secondo le disposizioni del DM 15/07/2003 integrate con il DLgs 81/08; da valutarsi come costo di utilizzo mensile del dispositivo comprese le eventuali reintegrazioni dei presidi

09.S02.025.001 dimensioni 23 x 23 x 12,5 cm cad: € 2,30

Costo unitario: 2,30 €/cad

quantità: 1

totale: 2,30 €

AT.N08.033 Estintore portatile omologato, montato a parete nella baracca di cantiere con apposita staffa (o sulle macchine operatrici) e corredato di cartello di segnalazione. Compresa la manutenzione periodica prevista per legge. Costo per tutta la durata dei lavori

AT.N08.033.001 da 6 kg cad: € 15,54

Costo unitario: 15,54 €/cad

quantità: 1

totale: 15,54 €

9.S03.043 Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, valutato per ogni mese di utilizzo

09.S03.043.001 per altezze fino a 3,6 m cad: € 54,79

Costo unitario: 54,79 €/cad quantità: 1 totale: 54,79 €

01.E02.169 Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi

01.E02.169.001 infissi in ferro o alluminio

Costo unitario: 24,52 €/mq quantità: 8 mq totale: 196,16 €

01.E22.009

Assistenza muraria per opere da fabbro

01.E22.009.001. Assistenza alla posa in opera di serramenti, misura minima 1,75 m² in metallo da montare, per finestre m²: € 36,79

Costo unitario: 36,79 €/mq quantità: 10 mq totale: 367,90 €

01.E01.057. Trasporto a spalla e/o con l'uso di calderine di materiale proveniente da scavi, tagli o demolizioni, sino al luogo di carico o di deposito, compreso eventuale tiro in alto e comunque nell'ambito del cantiere per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50.

01.E01.057.001 per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50: m³ € 58,19

Costo unitario: 58,19 €/mc quantità: 1 mc totale: 58,19 €

01.E01.067 Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i cui oneri sono da computarsi separatamente, dovrà essere certificato da formulario di identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte, che sarà consegnato alla D.L. per la contabilizzazione

01.E01.067.013 CER 17 02 02 - vetro q: € 20,00

Costo unitario: 20,00 €/q quantità: 1 q totale: 20,00 €

01.E01.067.015 CER 17 02 03 – plastica: q: € 35,00

Costo unitario: 35,00 €/q quantità: 1 q totale: 35,00 €

01.E01.067.027 CER 17 04 02 – alluminio: q € 7,00

Costo unitario: 7,00 €/q

quantità: 1 q

totale: 7,00 €

01.E01.073 Analisi chimiche necessarie alla caratterizzazione, ai sensi della normativa vigente in materia da scavo e/o rifiuti, compresa l'attribuzione del codice CER e l'indicazione delle modalità di smaltimento/recupero, per ciascun campione, escluso materiali contenente amianto.

01.E01.073.001 per ciascun campione cad: € 349,61

Costo unitario: 349,61 €/cad

quantità: 1

totale: 349,61 €

Costo totale per rimozione e smaltimento veranda con telaio in alluminio

1.322,62 € (I.V.A. esclusa)

di cui, i costi della sicurezza ammontano a

288,76 €

ONORARI PROFESSIONALI, DIRITTI DI ISTRUTTORIA E DI SEGRETERIA E SANZIONI

Onorario per redazione SCIA in sanatoria € 1.000,00

Diritti di segreteria per SCIA € 200,00

Diritti di istruttoria per SCIA € 50,00

Sanzione SCIA in sanatoria € 516,00

Onorario coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione € 500,00

Onorario redazione DOCFA per aggiornamento catastale € 500,00

Diritti per aggiornamento catastale € 70,00

Totale onorari professionali: € 2.000,00

Totale diritti di istruttoria, di segreteria e redazione DOCFA € 320,00

Totale sanzioni € 516,00

TOTALE GENERALE ONORARI PROFESSIONALI, DIRITTI E SANZIONI

€ 2.836,00

Oss.: all'onorario professionale va aggiunto la cassa previdenziale (4%) oltre all'I.V.A. come per legge.

Totale generale per rimozione e smaltimento veranda con telaio in alluminio, sanatoria difformità edilizia e relativo aggiornamento catastale, inclusi costi della sicurezza, onorari professionali, diritti e sanzioni

€ 4.158,62 (quattromilacentocinquantotto/62)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto; tanto si riferisce e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ruvo di Puglia, 07 luglio 2025

Il C.T.U.

Ing. Vincenzo Berardi



ALLEGATI

1. Convocazione ud.25.03.2025 dal G.Es. Diletta Calò inerente alla Proc. Es. Imm. n.80/2010 R.G.Es.;
2. Istanza di sospensione della procedura esecutiva dei debitori esecutati;
3. Verbale dell'udienza del 15.03.2025 contenente il quesito del G.Es.;
4. Comunicazione, tramite PEC, inizio operazioni peritali;
5. N°14 elaborati fotografici;
6. N° 2 elaborati planimetrici su stato assentito e stato di fatto;
7. Copia Atto di Compravendita del 23 dicembre 1991 di appartamento in Andria (BT) Via Firenze 33 con posto auto e ripostiglio;
8. Planimetria catastale redatta in data 29.10.1990 a firma del geom. Giacinto Martinelli e richiesta in data 10.05.2013;
9. Verbale delle operazioni peritali.

