

TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 7 luglio 2025
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 05684830721
con studio in Ruvo di Puglia (Bari) Via F.lli Carrante, 9
telefono: 0803629821 - cellulare: 3479443737

email: ing.vincenzoberardi@libero.it - P.E.C.: vincenzo.berardi5024@pec.ordingbari.it

PREMESSA E QUESITO DEL GIUDICE

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Berardi è stato convocato per all'udienza del 25.03.2025 dal G.Es. Diletta Calò per la Procedura Esecutiva Immobiliare n.80/2010 R.G.Es. promossa da "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." in danno dei sigg. ~~XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX~~, 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.

Nel corso dell'udienza del 25.03.2025 l'avv. Gaudio, legale dei debitori, ha evidenziato 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, ha quindi sospeso le operazioni di vendita e rimesso 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.

La Relazione di Stima del 22.02.2014 aveva ad oggetto 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 ~~XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX~~ per la quota di ½ ciascuno.

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO del 7 luglio 2025

In fase di archiviazione della documentazione cartacea e digitale relativa alla procedura esecutiva immobiliare n.80/2010 R.G.Es. e dalla visione degli elaborati fotografici e planimetrici associati ai fascicoli della Relazione Tecnica di stima del 22 febbraio 2014 e della Consulenza Tecnica di Ufficio del 7 luglio 2025 è emersa la presenza di una finestra al posto di una porta finestra in corrispondenza del balcone prospiciente Via Firenze, in disaccordo con quanto assentito e rappresentato nella planimetria catastale redatta in data 29.10.1990 antecedente all'atto di compravendita del 23 dicembre 1991.

Si allegano gli elaborati fotografici relativi alla finestra al posto della porta finestra in corrispondenza del balcone prospiciente Via Firenze, l'elaborato planimetrico rappresentante lo stato assentito, l'elaborato planimetrico rappresentante l'attuale stato di fatto (aggiornato con la finestra al posto della porta finestra in corrispondenza del balcone prospiciente Via Firenze) e l'elaborato planimetrico di progetto da presentare con la SCIA in sanatoria e, infine, l'attuale planimetria catastale redatta in data 29.10.1990.

Secondo quanto rilevato e riportato nella Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, tale nuova difformità **non comporta alcuna variazione di rendita catastale né alcuna spesa aggiuntiva** rispetto a quanto riportato nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 7 luglio 2025 e precisamente:

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, 14 ottobre 2025

Il C.T.U.

Ing. Vincenzo Berardin



ALLEGATI

1. Elaborati fotografici del balcone e della finestra e porte finestra prospicienti Via Firenze con elaborato planimetrico in cui sono evidenziati i punti di vista delle singole foto;
2. N°3 elaborati planimetrici su stato assentito, stato di fatto aggiornato e stato di progetto da allegare alla SCIA in sanatoria;
3. Planimetria catastale redatta in data 29.10.1990 a firma del geom. Giacinto Martinelli e richiesta in data 10.05.2013.