

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2017 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI

Via Calatafimi n°212 – 63074 S.Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

San Benedetto del Tronto, OTTOBRE 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

----- contro -----



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA PALMISANO MILENA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2021 R.G.Es.

Promosso da:

Procedente: -----

contro

Esecutato: -----

* * *

UDIENZA DEL 27/05/2025 - ORE 9.00

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Con riferimento alla richiesta dell'Illustrissimo giudice Dott.ssa Milena Palmisano, ricevuta in data 01/10/2025 si procede con l'integrazione richiesta.

Si prega pertanto di allegare la presente alla perizia in sede di pubblicazione, al fine di fugare ogni dubbio sulla "sanabilità" delle irregolarità edilizie riscontrate.

Si precisa pertanto che:

1. come ampiamente riportato nelle singole perizie dei singoli lotti le difformità riscontrate nelle parti "private" non riguardano abusi edilizi tali da non poter essere sanati (come potrebbero essere ad esempio non esaustivo: aumenti di volume non autorizzati, distanze dai confini di proprietà inferiori ai minimi di legge, ecc...). Infatti trattasi di difformità di natura "geometrica": come una diversa distribuzione degli spazi interni o difformità delle aperture di prospetto, pertanto agevolmente sanabili attraverso una SCIA o CILA in sanatoria in piena autonomia da parte del futuro acquirente, come peraltro precisato nelle relazioni stesse. Nel paragrafo "Deprezzamenti" infatti si è tenuto conto di queste spese di sanatoria detraendole dal valore originario dello stesso.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

----- contro -----



2. Parimenti le difformità rinvenute sulle parti “collettive” come l’autorimessa (sia nelle sue parti comuni come la corsia di manovra, che in quelle private ovvero i garage stessi), o come la centrale termica, sono tali da poter essere sanate. Tuttavia per la loro natura “tecnico-normativa” e solo indirettamente “geometrica”, tali irregolarità sono tali da inficiare (come debitamente segnalato sia nella Relazione Peritale che nella Relazione Tecnico Specialistica dell’ausiliario ing. Luigi Balloni) la funzionalità stessa a cui tali ambienti sono stati destinati, la loro destinazione d’uso per essere più espliciti. Una combinazione di fattori fanno sì che l’autorimessa non possa svolgere la sua funzione di stazionamento di autoveicoli allo stato attuale delle cose: le strutture sono adeguatamente schermate per una adeguata resistenza al fuoco, da un lato, dall’altro la presenza di una centrale termica a gas non compartimentata rispetto all’autorimessa stessa

Trattandosi appunto di aree comuni, la soluzione tecnico impiantistica da adottare, non potrà essere presa in piena autonomia dal futuro acquirente, bensì dovrà essere collegiale con l’assemblea di condominio. Si precisa che, nella Relazione Tecnico Specialistica dell’ausiliario ing. Luigi Balloni, sono state avanzate delle ipotesi tecniche alternative che sbloccherebbero l’*empasse*, quantificate per macro-voci. Nel paragrafo “Deprezzamenti” dei singoli lotti infatti si è tenuto conto di queste spese edili ed impiantistiche, necessarie per la messa a norma del sistema impianto, e della autorimessa, sulla base della ipotesi formulata dall’ausiliario, decurtandole dal valore originario dello stesso. Si ricorda che l’ipotesi fatta è solo una di alcune soluzioni possibili, che possono essere messe in campo, ma questa indagine non era l’oggetto della perizia assegnata al CTU per questa esecuzione, e pertanto, queste considerazioni potranno trovare luce in una più dettagliata analisi fatta da un tecnico incaricato dall’assemblea condominiale in una fase successiva di decisione collegiale come già accennato.

Per concludere, le difformità riscontrate sulle parti comuni sono sanabili, ma attraverso un procedimento autorizzativo, che, alla base, deve prevedere una delibera assembleare di condominio, che indichi quale strada intraprendere, possibilmente, suffragata da una analisi tecnico specialistica adeguata e dettagliata precedentemente



commissionata dalla assemblea stessa. Il sottoscritto non può in questa sede indicare quale iter autorizzativo potrà sanare lo stato dei luoghi, ma solo confermare che al giorno d'oggi, l'abuso è sanabile.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

San Benedetto del Tronto _ 13 ottobre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

