

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa **D'OTTAVI SIMONA**

Procedura esecutiva immobiliare N. 103/2023

Promossa da

Contro¹

Rinv. UDIENZA IL 27.06.2025

Oggetto: **Relazione integrativa della CTU.**

Approfondimenti tecnici per verifica sanabilità immobili pignorati.

La sottoscritta, in riferimento agli approfondimenti di cui all'oggetto, autorizzati dalla Ill.ma Giudice e all'integrazione della perizia già depositata, espone quanto segue:

- a) a seguito di nuovi sopralluoghi, la scrivente, coadiuvata da collaboratori, ha effettuato un rilievo piano-altimetrico dell'area di interesse mediante l'utilizzo di Teodolite e sistema Gps al fine di verificare con precisione la posizione della particella e dei sedimi relativi sia al fabbricato comprendente i beni pignorati, sia all'edificio adiacente. Sono stati rilevati: gli spigoli esterni di edifici presenti nell'intera zona oggetto di studio, punti fiduciali, confini di proprietà, strade, recinzioni, fosso, ed ogni altro elemento morfologico presente.
- b) successivamente è stata elaborata la restituzione grafica e la loro sovrapposizione alle cartografie ufficiali disponibili (si veda allegato), ovvero alle mappe catastali reperite presso Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno. Dagli accertamenti eseguiti è emerso quanto segue:
 1. l'immobile in oggetto non risulta correttamente rappresentato nelle mappe catastali. Difatti si rileva un maggiore ingombro del fabbricato oggetto di causa sia verso Est che verso Ovest rispetto a quanto indicato nel tipo di aggiornamento catastale.
 2. la siepe alta che delimita il confine Est della proprietà, da considerarsi elemento fisso e stabile e che costituisce quindi riferimento reale non è sul confine di proprietà, pertanto è necessario ripristinare i giusti confini della particella;
- c) la CTU ha condotto ulteriori confronti con i tecnici comunali, da cui è emerso che l'attuale stato dei luoghi presenta due tipologie di abusi edilizi, che rendono l'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento **NON SANABILE** allo stato attuale, per le seguenti motivazioni:
 - 1) Distanza non regolare tra edifici: la distanza tra il fabbricato in oggetto e quello adiacente è inferiore a 10 metri, in violazione di quanto previsto dal Codice Civile. Tale difformità,

calcolata tra la distanza di legge e quella misurata, non rientra nelle tolleranze ammesse dalla normativa vigente.

- 2) **Difformità prospettiche:** Sono state rilevate variazioni nella superficie e posizione delle aperture rispetto a quanto autorizzato. Trattandosi di beni soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della L.8 Agosto 1985 n. 431, tali modifiche potrebbero **non essere oggetto di Concessione in Sanatoria**, se non rientrano nelle casistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria.

RIPRISTINO DELLA CONFORMITA'

- 1) **Ripristino edilizio:** La conformità dell'immobile potrebbe essere riacquisita mediante il ripristino dello stato legittimo autorizzato con Concessione in Sanatoria N. 46 (L. 724/94) attraverso L'ABBATTIMENTO DI EVENTUALI VOLUMI PREVIA EMISSIONE DI ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DA PARTE DEL COMUNE STESSO.
- 2) **Compatibilità paesaggistica:** Qualora venga ripristinata la conformità urbanistica, sarà possibile procedere alla richiesta di Concessione in Sanatoria, ai sensi della normativa paesaggistica, che, come sopra narrato, è consentita solo qualora gli abusi rientrino nelle casistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le difformità prospettiche potranno eventualmente essere sanate mediante il pagamento di sanzione per danno ambientale come previsto all'art. 167 del D. Lgs. 42/04, previa valutazione del Comune della compatibilità paesaggistica.

Considerazioni finali:

La CTU conferma che:

- sono presenti difformità catastali ed urbanistiche tanto sugli immobili pignorati quanto sul fabbricato più ampio cui essi appartengono;
- l'immobile non ha mai ottenuto il certificato di abitabilità/agibilità;
- non esiste regolamento condominiale né calcolo degli eventuali millesimi, in quanto la proprietà dell'intero edificio è del Sig.

Pertanto, gli abusi esterni, compreso quelli relativi ai beni pignorati, se non sanati, potranno costituire ostacolo a future compravendite e alla possibilità di regolarizzazione urbanistica dell'intero stabile.

La scrivente, pur riconoscendo le modeste difformità interne relative ai soli beni pignorati, come già descritti nella perizia originaria, conferma la presenza di ulteriori difformità esterne di maggiore entità.

Alla luce di quanto accertato la scrivente ridetermina il valore dei beni pignorati in €. 80.000,00 (euro ottantamila/00), in considerazione dello stato attuale e della necessità di sanare le difformità rilevate.

In fede

La CTU PERONI CINZIA

