

TRIBUNALE DI RIMINI

DISIVIONE IMMOBILIARE RG 3323/2023

**Aggiornamento oneri condominiali e di
regolarizzazione edilizia parti comuni**

La presente relazione costituisce aggiornamento dell'elaborato depositato il 26/6/2023 nell'ambito della procedura esecutiva Rge 151/22 per quanto concerne gli oneri condominiali, anche in relazione alle verifiche eseguite, su incarico del GE, dal nominato ausiliario ing. Fabien Cicchini circa le opere e gli oneri riferiti alla Sanatoria delle parti comuni del Condominio che incidono, di riflesso (per i propri millesimi), sull'appartamento oggetto di esecuzione.

Dalla relazione dell'ing. Cicchini, depositata in atti del presente fascicolo il 23/9/2024, relativamente al condominio risultano le seguenti difformità:

- nel vano scale interno condominiale, pur avendo delle dimensioni complessive di poco differenti da quelle del progetto (2,42 x 4,06 mt anziché 2,40 x 4,10 mt) e quindi rientranti nelle tolleranze del 2%, non viene rispettato lo spazio frontistante l'ascensore che necessariamente sarebbe

dovuto essere di 1,50 mt per ottemperare alle norme sulle barriere architettoniche ai sensi del D.M. 236/89 (nel progetto veniva indicata la quota di 1,50 mt mentre in loco la misura eseguita risulta di circa 1,39 mt);

- nel vano scala risultano presenti delle lesene (pilastri che sporgono dal muro) non indicate nel progetto architettonico;

- prospetticamente si rilevano delle differenze sulle aperture in particolare al Piano Terra (modifiche che si riflettono quindi sulle unità immobiliari private) in quanto gli infissi sono tutti di maggior altezza rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo progetto presentato ed inoltre sembrano ci siano state delle variazioni sul Prospetto lato Cattolica e più precisamente una finestra è stata trasformata in porta ed una finestra è stata rimpicciolita notevolmente di dimensione;

- prospetticamente risultano esserci altre e diverse discordanze che ad ogni modo possono essere sanate;

- il fabbricato ha delle dimensioni in pianta leggermente differenti ma che nel complesso sembrano rientrare nelle tolleranze costruttive del 2%;

- si sta verificando, assieme all'Amministratore del Condominio, la possibilità di addivenire alla chiusura della pratica sismica che al momento risulta ancora aperta;

- in merito alla corte condominiale bisogna evidenziare la quasi totale assenza, rispetto a quanto assentito, della superficie a verde prevista in progetto; tale superficie doveva essere pari a 185,90 mq ma di fatto risulta esserci solo una piccolissima porzione di circa 18 mq sul retro del fabbricato.

Per l'esecuzione di tali opere, assieme alla chiusura della pratica sismica, l'ing. Cicchini ha quantificato preliminarmente e forfettariamente in una spesa complessiva di circa **60.000 € (sessantamila euro)** da suddividere tra tutti i condomini.

A richiesta del sottoscritto, l'amministratore del condominio ha comunicato che **la quota di tali spettante all'appartamento oggetto della presente causa** e della procedura esecutiva Rge 151/22 è pari a **€ 7.560,00**, calcolati in base ai 126 millesimi di proprietà che gli sono assegnati.

La relazione dell'ing. Cicchini, che si allega alla presente relazione e alla quale si rinvia per ogni ulteriore migliore precisazione, indica in conclusione anche che il fabbricato è al momento privo di abitabilità/agibilità. Il costo delle operazioni da effettuarsi per il rilascio dell'abitabilità non è stato quantificato.

Il sottoscritto ha inoltre chiesto all'amministratore del condominio l'aggiornamento delle richieste di cui al quesito assegnato nell'ambito dell'incarico nella procedura esecutiva e precisamente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione delle uu.ii. di cui si tratta;
- 2) l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto e in particolare se siano state deliberati gli interventi di regolarizzazione edilizia alle parti comuni indicati dall'ing. Fabien Cicchini;
- 3) le spese condominiali insolute nei due anni precedenti all'attualità;
- 4) l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile sopra indicato

chiedendo altresì se siano stati deliberati gli interventi e i relativi costi per la regolarizzazione edilizia alle parti comuni indicati dall'ing. Fabien Cicchini.

L'amministrazione condominiale, a mezzo mail del 18/12/24, ha risposto fornendo:

- Scadenzario rate Gest. ORDINARIA -



Periodo: Dal 01/03/2023 al 28/02/2024 dal quale a carico dell'u.i. oggetto di causa figura un totale a preventivo di € 817,73, un saldo dell'anno precedente di € 11.223,48 e un totale dovuto di € 12.041,21;

- Scadenzario rate gest. globale periodo:



Dal 01/03/2024 al 28/02/2025 dal quale a carico dell'u.i. oggetto di causa figura un totale a preventivo di € 789,63, un saldo dell'anno precedente di € 13.795,23 e un totale dovuto di € 14.584,86.

- verbale di assemblea straordinaria concernente la pratica di sanatoria difformità edilizie e strutturali: incarico ditta per prove materiali e carotaggi, con la quale viene presentato e approvato il preventivo datato 09.07.2023, al costo di € 1.300 + iva, da ripartirsi a millesimi e richiesta con la rata del 30.11.2024.



L'amministrazione ha inoltre fornito i seguenti documenti:





- Scadenzario rate Gest. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA - Periodo: Dal 01/03/2021 al 28/02/2022 ove a carico dell'u.i. di cui si tratta figura una spesa di € 359,69;






- Scadenzario rate Gest. LASTRICO SOLARE PARZIALE - Periodo: Dal 01/03/2021 al 28/02/2022 ove a carico dell'u.i. di cui si tratta figura una spesa di € 65,14;



- Scadenzario rate Gest. ORDINARIA - Periodo: Dal 01/03/2022 al 28/02/2023 ove a carico dell'u.i. di cui si tratta figura un totale a preventivo di € 827,80, un saldo dell'anno precedente di € 10.481,21 e un totale dovuto di € 11.309,01;



- Scadenzario rate Gest. CONFORMITA' EDILIZIA+LASTRICO - Periodo : Dal 01/03/2023 al 28/02/2024 ove a carico dell'u.i. di cui si tratta figura una spesa di € 1.912,70;



- verbale di assemblea ove si approvano il consuntivo di spesa al 28.02.2024 e suo riparto e il preventivo di spesa al 28.02.2025, suo riparto e rateazione.

Rimini, 18 dicembre 2024

dr. agr. Roberto Venturini