

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Al Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**

Procedura esecutiva iscritta al n. **RGE 271/2018**,

Oggetto: Relazione CTU sullo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo effettuato in data 26/07/2021

Con la presente, io sottoscritta Arch. Mazza Chiara, in qualità di CTU ex art. 568 c.p.c. nominato in data 06/05/2019, nell'esecuzione immobiliare all'oggetto, sono a chiarire alcune criticità riscontrate dal custode, con e-mail in data 16/07/2021, riferite al cornicione perimetrale esterno dell'edificio di cui l'appartamento pignorato fa parte.

La sottoscritta, in data odierna recandosi in via Giarabub,16 a Rimini, ha effettuato un sopralluogo dall'esterno dell'edificio (senza entrare nel fabbricato e nell'appartamento pignorato) per verificare "a vista" gli eventuali segni di distacco di intonaco, lamentati dal custode.

Ad un primo sguardo, è stato constatato che il cornicione perimetrale si presenta, per quanto riguarda il fronte e i due lati, direzione Riccione e direzione Rimini centro, nelle medesime condizioni di quanto rilevato nell'ultimo sopralluogo effettuato in data 21/04/2020; per il prospetto lato mare (più soggetto alle intemperie ed al vento) lo stato rilevato potrebbe risultare leggermente peggiorato.

La valutazione più dettagliata dell'intera struttura, secondo i parametri statici e strutturali, andrebbe approfondita con la strumentazione idonea e con una relazione tecnica che esula dai quesiti della CTU e che dovrebbe essere soggetta ad autorizzazione da parte del G.E.

Queste carenze e ammaloramenti generali venivano, comunque, prontamente annotati nell'elaborato depositato in data 22/04/2020, dove la sottoscritta sottolineava in più punti lo stato di manutenzione del fabbricato.

In primo luogo si puntualizzava che la relazione peritale veniva redatta facendo riferimento allo stato di fatto rilevato durante il primo sopralluogo del 15/10/2019 e che la verifica della conformità urbanistica si limita all'unità immobiliare oggetto di pignoramento; in particolare si precisava che non erano stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, delle distanze dai confini di



proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente valutazione.

Veniva anche indicato che, *“rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.”*

Inoltre, nella descrizione dell'appartamento a pag.8, il CTU evidenziava che, *“Il fabbricato, che è stato costruito nel 1954/'55, ad oggi si presenta in un pessimo stato manutentivo riguardo le facciate esterne e le parti comuni, necessitando di un intervento di manutenzione straordinaria complessivo”*

Infine nella valutazione complessiva del lotto, il CTU chiariva che, *“la presente stima, tiene inoltre conto dello scarso stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, dello stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, delle difformità urbanistiche riscontrate, dei costi di regolarizzazione oltre alla posizione geografica, alle dimensioni e alle caratteristiche della zona.”*

PERTANTO

Il CTU si rende disponibile, qualora fossero specificatamente richieste, ad eseguire con personale specializzato, ulteriori verifiche strutturali approfondite o interventi specifici, atti a mettere in sicurezza il fabbricato.

Con Osservanza

Rimini 26/07/2021

L'esperto ex atr.568 c.p.c.
Architetto Mazza Chiara