

Studio Tecnico
Arch, Giovanna Porretta
Via G. Saragat, 10
89900 Vibo Valentia (Vv)
Cell: 3405056840

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Vibo Valentia
Dr.ssa Giulia Orefice

La sottoscritta **arch. Giovanna Porretta** nella qualità di C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva n.64/21+1(18/2023), in relazione all'immobile individuato come **Lotto Unico** costituito da appartamento in villino ubicato al piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ricadi, al foglio 19, particella 807, con terreno di pertinenza. L'immobile è individuato anche al foglio 19 particella 1634, sub. 1 Cat. A/7, 8,5 vani, piano T, rendita catastale euro 548,74(rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 del DL78/2010),

COMUNICA

Che, in data 26.06.2025, a seguito di autorizzazione del G.E. del 19.06.2025, la sottoscritta si è recata presso il suddetto immobile congiuntamente al custode giudiziario Avv. Anna Figliano, al fine di verificarne lo stato strutturale e valutare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza dell'immobile stesso e per la tutela dell'incolumità di terzi, in merito alle criticità sotto indicate:

- Presenza diffusa di umidità in tutti gli ambienti dell'abitazione;
- Compromissione della veranda lato cucina lungo tutta la facciata
- Danneggiamento di uno dei manufatti perimetrali;
- Crepe sui pilastri che reggono il cancello dell'ingresso principale.

La sottoscritta ha rilevato: che le condizioni dell'immobile sono compatibili con il normale deterioramento dovuto al mancato utilizzo.

- In merito alla presenza di umidità diffusa in tutti gli ambienti dell'abitazione, si rileva che non è necessario alcun intervento.
- in merito al danneggiamento di uno dei manufatti perimetrali e alle crepe sui pilastri che reggono il cancello dell'ingresso principale, li non vi è alcun pericolo di caduta.
- Per quanto riguarda la problematica relativa alla compromissione della veranda lato



cucina lungo tutta la facciata e i solai sottostanti, si è riscontrato un deterioramento con rischio di cedimento. Tuttavia, trattandosi di manufatti abusivi non è opportuno né conveniente procedere con opere di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza, poiché tali strutture, in caso di vendita, dovranno essere demolite anche perché la realizzazione delle opere abusive, sono state realizzate senza alcun criterio di stabilità (**il rischio di crollo è elevato e quindi non accessibile.** Il relativo costo è già stato detratto dalla stima del valore dell'immobile.

Non vi è pericolo per l'incolumità pubblica perché l'immobile si trova in una proprietà privata recintata, né per i proprietari o terzi giacché l'immobile è libero da persone.

Alla luce di quanto sopra, del pericolo rilevato, atteso che l'immobile, anche se non abitato, è nella disponibilità dei proprietari, si comunica al G.E, **di disporre il divieto assoluto di accesso alle aree pericolanti** che risultano abusive e pericolanti in particolare al prolungamento del tetto e a tutto il seminterrato sottostante la veranda ed al prolungamento del tetto dell'immobile coincidente con il piano terra.

Con Osservanza

Vibo Valentia li, 06/07/2025

Il C.T.U.

Arch. Giovanna Porretta



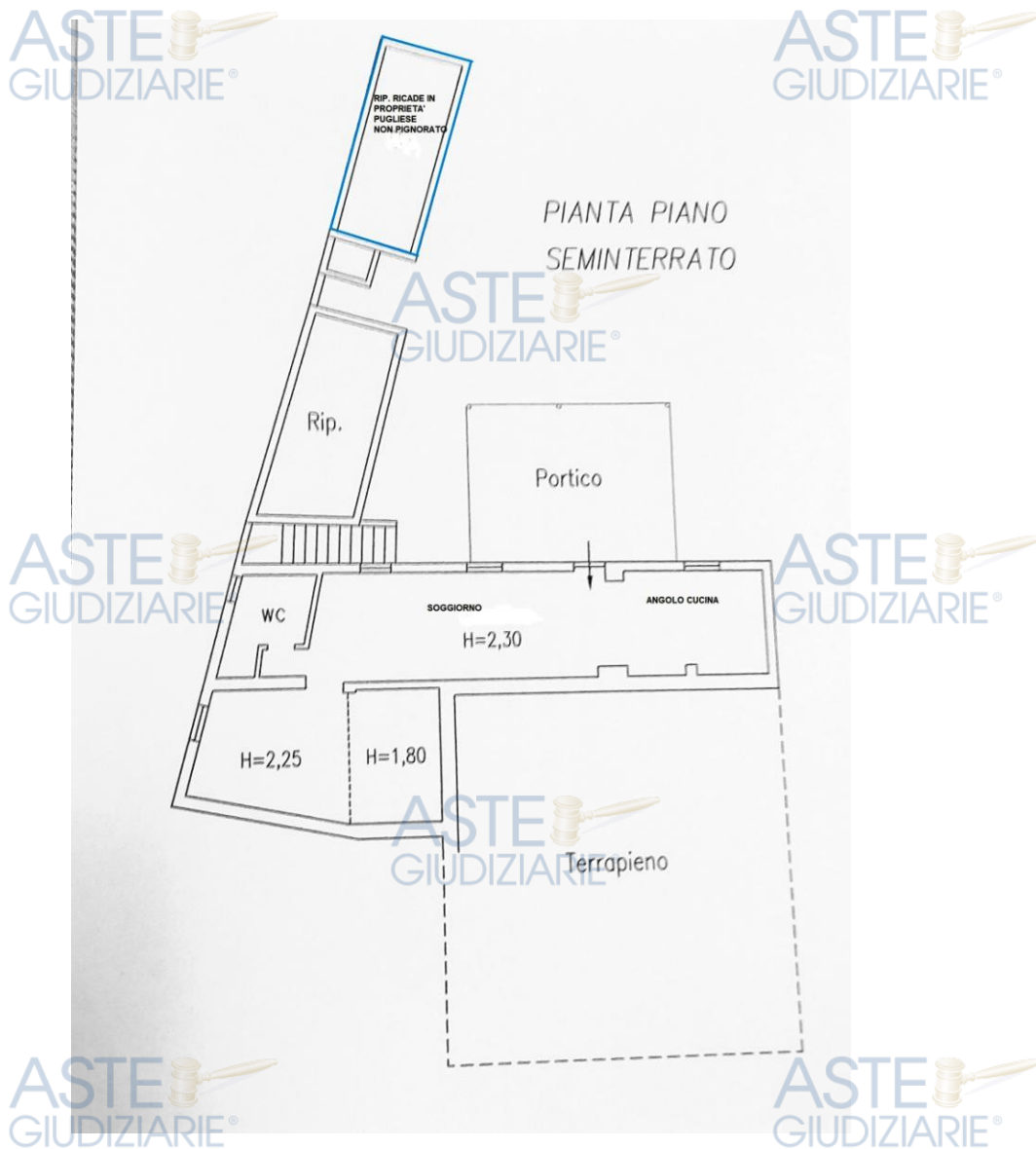


Figura 1 piano saminterrato abusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

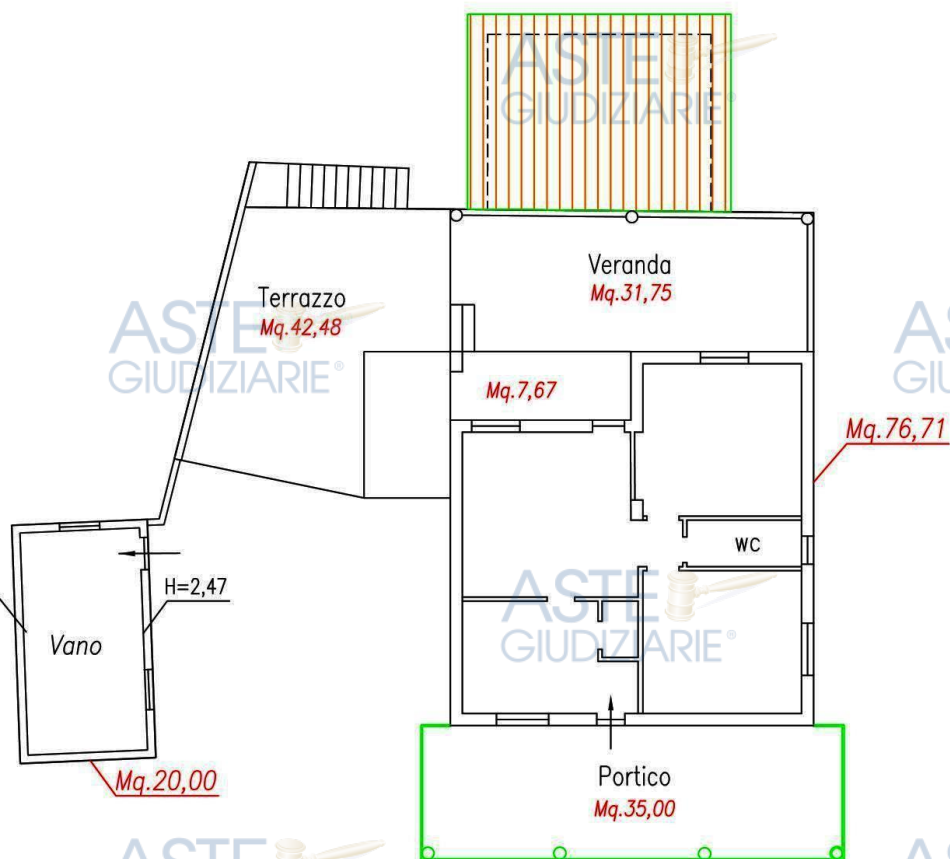
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2 elaborato piano terra con veranda, terrazzo abusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 3-



Figura 4



Figura 5-6



Figura 7

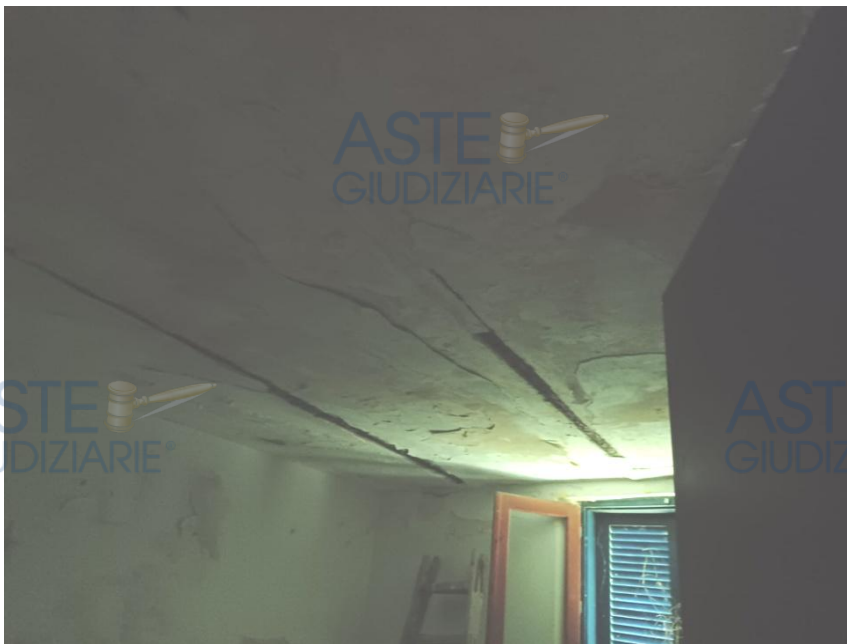


Figura 8