

Il sottoscritto **Ing. Fabien G. G. Cicchini**, r

., libero professionista, con studio in Rimini, Via Nuova

Circonvallazione n. 69/c; iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n.

in qualità di tecnico incaricato, congiuntamente all'Ing. Guglielmo Zaffagnini (

degli Ingegneri della F

Rag. i quale Amministratore pro-tempore dello stesso, di "eseguire le

necessarie verifiche al fine di poter sanare il fabbricato" redige la presente Relazione

Tecnica come ausiliario del CTU Dott. Roberto Venturini nell'esecuzione forzata n. 151/22

riferita ad appartamento al Piano Secondo-Terzo (appartamento che si sviluppa su due

livelli del Condominio in questione).

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE



L'immobile oggetto della presente Relazione è identificato, sullo strumento "Google Earth", dal cerchio rosso.

CICCHINI ENGINEERING & CONSULTING – DOTT. ING. FABIEN CICCHINI
VIA NUOVA CIRCONVALLAZIONE N. 69/C – 47924 RIMINI – TEL 340/2998755,
FAX 0541/1521162, P.IVA 03403940400, C.F.: CCCFNG76B19Z110L,
EMAIL: INFO@STUDIOCICCHINI.COM

1

- redigere una relazione nella quale risultino opere e oneri riguardanti l'appartamento oggetto delle presente procedura affinché possa darsene adeguata informazione al futuro acquirente dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO

Si intende rispondere al quesito indicando 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 forzata (la verifica di conformità urbanistica dell'unità immobiliare specifica è da ricondursi alla Relazione tecnica del CTU Dott. Roberto Venturini).

Si è provveduto inizialmente a reperire della documentazione necessaria ed in particolare modo:

- Ultimi Precedenti Edilizi riferiti all'intero immobile: Concessione Edilizia n. 95/94, Variante essenziale in corso d'opera n. 15/98 e Variante per il cambio d'uso di una porzione a Piano Terra da Civile abitazione ad Uffici del 2002 (EPDIA 216/02);
- Autorizzazione sismica n. 8215 prot. n. 2232 del 11/04/95, Variante sostanziale del 04/04/96 e successiva Variante non sostanziale del 07/06/99;
- Elaborato Planimetrico catastale (Dimostrazione Subalterni) dell'immobile e planimetrie catastali delle singole unità immobiliari.

L'ultimo precedente edilizio dell'intero immobile visionato (EPDIA 216/02) riporta discordanze rispetto a quanto presente in loco.

In particolare modo ci si riferisce al vano scale interno condominiale in quanto, 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

ASTE GIUDIZIARIE

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).

ASTE GIUDIZIARIE

Da segnalare, inoltre, che nel vano scala risultano presenti delle lesene (pilastri che sporgono dal muro) non indicate nel progetto architettonico.

ASTE GIUDIZIARIE

Prospettivamente 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 (non è chiaro se tutte queste o parte di queste modifiche siano avvenute nell'epoca di realizzazione del fabbricato o successivamente ma senza titolo autorizzativo).

ASTE GIUDIZIARIE

Sempre prospettivamente risultano esserci altre e diverse discordanze che ad ogni modo possono essere sanate.

ASTE GIUDIZIARIE

A livello planimetrico il fabbricato ha delle dimensioni in pianta leggermente differenti ma che nel complesso sembrano rientrare nelle tolleranze costruttive del 2% (alcune misure non è stato possibile prenderle interamente ma a tratti per via di impedimenti presenti in loco).

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

In merito alla corte condominiale bisogna evidenziare **la quasi totale assenza**, rispetto a quanto assentito, **della superficie a Verde** prevista in progetto; questa doveva essere pari

ASTE GIUDIZIARIE

CICCHINI ENGINEERING & CONSULTING – DOTT. ING. FABIEN CICCHINI
VIA NUOVA CIRCONVALLAZIONE N. 69/C – 47924 RIMINI – TEL 340/2998755,
FAX 0541/1521162, P.IVA 03403940400, C.F.: CCCFNG76B19Z110L,
EMAIL: INFO@STUDIOCICCHINI.COM

3

a 185,90 mq ma di fatto risulta esserci solo una piccolissima porzione di circa 18 mq sul retro del fabbricato.

Si precisa che sia per il rispetto delle Barriere Architettoniche sia per la dotazione a Verde non sono previste deroghe o monetizzazioni pertanto devono essere eseguite necessariamente delle opere.

L'esecuzione di tali opere, assieme alla chiusura della pratica sismica, è stata quantificata preliminarmente e forfettariamente in una spesa complessiva di circa **60.000 €** (sessantamila euro) da suddividere tra tutti i condomini.

Il fabbricato è al momento inoltre privo di abitabilità/agibilità.

Tutto ciò che è stato indicato è frutto di una prima valutazione preliminare delle opere da sanare, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, con un proprio tecnico libero professionista di fiducia, nonché, attraverso il medesimo professionista, verificare lo stato dei luoghi nell'imminenza dell'asta.

IL TECNICO

Ing. Fabien Cicchini

CICCHINI ENGINEERING & CONSULTING – DOTT. ING. FABIEN CICCHINI
VIA NUOVA CIRCONVALLAZIONE N. 69/C – 47924 RIMINI – TEL 340/2998755,
FAX 0541/1521162, P.IVA 03403940400, C.F.: CCCFNG76B19Z110L,
EMAIL: INFO@STUDIOCICCHINI.COM

4