

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
SEZIONE UNICA CIVILE

Causa Civile
promossa da:

contro

R.G. 189/2020

Giudice Dr.ssa Maria Saieva

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22CS73H - P.Iva 04222780407

con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Saieva
Perito: Geom. Marco Franchini
1/3

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Con provvedimento del 09 Febbraio 2023, il Giudice Dott.ssa Maria Saieva disponeva che il sottoscritto C.T.U. geom. Marco Franchini, nel procedimento civile promosso dai sig.ri _____ contro il sig. _____, completasse l'incarico assegnato effettuando un sopralluogo all'interno di tutti gli immobili facenti parte del compendio immobiliare al fine di rilevarne la conformità urbanistica ed edilizia

RELAZIONE

Vista la precedente impossibilità di eseguire le necessarie misurazioni all'interno degli immobili oggetto di causa e vista la nuova disposizione del Giudice di completare l'incarico assegnatomi, in data 24/03/2023 alle ore 9.00 assieme ai sig.ri _____ e _____, l'avv. _____, il Geom. _____ (quale tecnico di parte attrice), mi sono recato presso l'immobile sito in Rimini in Via San Vito n.85/a.

Si precisa che vista la poca collaborazione del sig. _____, a seguito di accordi firmati con le parti, mi sono avvalso della ditta "TOPOCAD", specializzata in rilievi laser, tecnica più veloce e sicuramente più precisa di rilievo tecnico, al fine di rendere meno invasiva e più celere l'operazione richiesta.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato non sono state rilevate differenze sostanziali che possano incidere in maniera concreta sui costi di sanatoria già descritti nella mia precedente relazione. Si rilevano infatti lievi discrepanze su misure e partizioni interne dei locali.

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Si segnala sin da ora che, a seguito di un confronto con i tecnici competenti, le predette difformità non hanno rilevanza dal punto di vista della rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Come già accennato nella precedente relazione, sulla corte di nostro interesse insistono ad oggi alcuni piccoli manufatti non segnalati, che a seguito della decisione da parte del Comune di Rimini, potranno in fase

Giudice Dr.ssa Maria Saieva
Perito: Geom. Marco Franchini

esecutiva dei lavori, essere inseriti nella pratica di Condonò o demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi.

Si fa presente inoltre che ad oggi il Comune di Rimini non si è espresso in maniera definitiva sulla possibilità di condonare tutte e tre le unità abitative come unità agricole o residenziali, valutabile solamente in fase esecutiva, pertanto, in base alla decisione in merito, potrà rendersi necessario un aumento dei costi degli oneri relativi, non calcolabili in questa fase.

Si stima invece, come costi tecnici per la presentazione e chiusura del condono un valore pari ad € 14.000,00.

Si precisa che l'importo sopra riportato è comunque indicativo, può essere verificato solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Di seguito si riporta il valore arrotondato del compendio ereditario decurtato dei costi tecnici per la conclusione della pratica:

€ 313.900,00 – € 14.000,00 = € 299.900,00

Valore arrotondato € 300.000,00

La presente relazione si compone di pagine 3 (tre) oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. verbali di riunione;
3. preventivo rilievo TOPOCAD.

Rimini, 02 maggio 2023

Geom. Marco Franchini



Giudice Dr.ssa Maria Saieva
Perito: Geom. Marco Franchini

3/3