



ASTE GIUDIZIARIE®



promossa da:

XX

contro

[illegible]

N. Gen. Rep. 000113/2023



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi

INTEGRAZIONE A ELABORATO PERITALE LOTTE 1 e 2



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. FRNMRC83D22C573H - 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 Carla Corvetta
Custode Dr.ssa Giorgia Dondi
Perito: Geom. Marco Franchini

1/7



XX



PREMESSA

Di seguito vengono riportati solamente i punti oggetto di integrazione dell'elaborato peritale precedentemente depositato.



Giudice Dr.ssa Maria Carala Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Geom. Marco Franchini



**Beni in Cattolica (RN) Via Edoardo Pantano n.12
Lotti 1 e 2**

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n.14/2022 prot. n.2509 del 24/01/2022;

Con riferimento alla SCIA in sanatoria N. 2022/014 Prot. N. 2509 del 24/01/2022 relativa all'intero fabbricato, compreso parti comuni, corti e posti auto esterni, sito in via Edoardo Pantano, snc, distinti al N.C.E.U. al foglio n. 4, mappale n. 5055, subalterni n. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 si comunica che essa risulta carente e incompleta della seguente documentazione ritenuta fondamentale per l'efficacia della stessa:

- **Procura speciale per l'invio della pratica;**
- **Fotocopia dei documenti d'identità del titolare e dei comproprietari;**
- **Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori;**

Con riferimento alla medesima **Pratica di SCIA in sanatoria N. 2022/014** Prot. N. 2509 del 24/01/2022, si comunica che essa risulta anche carente della seguente documentazione:

• **SCIA A SANATORIA:** la SCIA in oggetto si configura come semplice SCIA A SANATORIA (senza esecuzione di opere) in quanto le opere previste nel progetto e nella relazione allegata con integrazione prot. 3042 del 26/01/2022 non sono opere funzionali al conseguimento della sanatoria, ma solo opere di completamento relative alla realizzazione di impianti, finiture, posa infissi, ecc... non necessarie e propedeutiche all'efficacia della sanatoria stessa, pertanto occorre sdoppiare la scia attualmente depositata in due separate scia, una consecutiva all'altra: in particolare prima deve essere depositata una scia a sanatoria senza opere per sanare gli abusi edilizi già realizzati in sito (come in parte contestati con l'ordinanza dirigenziale n° 200/2021 prot. n. 42266 del 26/10/2021), successivamente, ad avvenuta efficacia della stessa a seguito di istruttoria con esito positivo, potrà essere depositata una SCIA per opere di completamento per l'esecuzione degli impianti e delle finiture mancanti. Quindi, per quanto sopraccitato, occorre modificare tutta la modulistica e la documentazione depositata nelle parti in cui si fa riferimento ad una sanatoria con opere (intestazione del modulo 1 e 2, intestazione delle tavole e delle relazioni tecniche, ecc...).

- **Modulo 1 - Titolo Edilizio o istanza di conferenza di servizi;**
- **Modulo 2 - Relazione Tecnica di Asseverazione;**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr.ssa Giorgia Dondi
Perito: Geom. Marco Franchini

XX

- **Documentazione sismico-strutturale allegata non conforme a quanto previsto dalle norme vigenti:** *le opere in sanatoria sono state classificate come Iprì (Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità) dal tecnico ing. Fabbri Fulvio, allegando la relativa documentazione prevista dalla D.G.R. 2272/2016; tuttavia per l'edificio in questione è ancora valida la pratica di autorizzazione sismica n. 16/2012 del 03/04/2012 prot. 8856, in quanto in data 05/07/2016 con prot. 24652 è stata richiesta la relativa proroga da parte dell'allora proprietaria xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, facendo slittare la scadenza dell'autorizzazione sismica alla data del 03/04/2022. Pertanto, essendo ancora aperta la sopraccitata pratica sismica non è possibile, dal punto di vista normativo, allegare sullo stesso immobile una pratica di iprì senza aver chiuso prima la pratica sismica, prevedendo le stesse norme, eventualmente, o il deposito di una variante non sostanziale alla pratica sismica stessa o una nuova autorizzazione sismica in sanatoria (eventuali chiarimenti in merito possono essere richiesti all'Ufficio Sismica Associato con sede presso il Comune di Riccione). Comunque, per l'efficacia della sanatoria occorre necessariamente chiudere con i necessari atti previsti dalle norme vigenti la pratica sismica ancora in itinere (deposito della fine lavori strutturale corredata dalla "relazione a struttura ultimata" e deposito del collaudo statico ai sensi delle NTC 2018).*
- **Ricevuta di versamento dell'oblazione minima pari a euro 2.000,00, prevista all'art. 17, comma 3, della L.R. 23/2004;**
- **Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche;**
- **Elaborati grafici dello stato legittimo, dello stato di fatto e comparativi;**
- **Documentazione fotografica dello stato di fatto;**
- **Produrre atti di aggiornamento catastale;**

Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità presentata in data 15/10/2023;

Con riferimento alla pratica SCCEA sopra indicata, si comunica che essa risulta carente della seguente documentazione:

- **Modulo 3** Compilare correttamente il quadro c) e elenco documentazione allegata;
- **Modulo 4** Modulo incompleto, non risultano allegate le pagine 5, 6, 7 e 8;
- **Procura** speciale alla presentazione della CEA;
- **Documenti** di identità dei soggetti coinvolti;
- **Allegato** soggetti coinvolti con indicazione di tutti gli aventi titolo;
- **Matricola** ascensore installato (ottemperare con quanto richiesto con prot. 35134 del 19/09/2023);

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

XX

- **Autorizzazione** Hera allo scarico in fognatura;
- **Conguaglio** € 100,00 diritti di segreteria;
- **Copia** certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico – professionali degli impiantisti;
- **Attestati** di prestazione energetica;
- **Atto** di vincolo registrato e trascritto dei posti auto di tipo Pr come prescritto nel P. Di C. n.47 del 07/08/2012;
- **Frazionamento** aree di cui alla delibera C.C. n.76 del 21/07/2008 per allargamento di via Pantano, così come prescritto nel P. Di C. n.47 del 07/08/2012;
- **Con** riferimento alla Pratica SCCEA sopraindicata, si precisa che la conformità urbanistica dell'intervento è rimandata all'esito dell'istruttoria della SCIA n.119/2023, di cui la presente SCCEA andrà a costituire conclusione.

Pertanto, la pratica SCCEA è sospesa ed il procedimento edilizio non si può ritenere concluso in attesa della documentazione integrativa richiesta, ad oggi non fornita.

La presente interrompe i tempi di istruttoria della SCCEA che riprenderanno a decorrere dalla data dell'espletamento delle formalità sopra richieste dal Comune competente.

Allo stato attuale quindi l'agibilità è assente.

Caratteristiche descrittive:

Si fa presente che in data 14 aprile 2025, il custode giudiziario, in occasione delle visite effettuate per la vendita dell'immobile, ha rilevato la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dai terrazzi dell'immobile oggetto di perizia. Tali fenomeni sono stati riscontrati a seguito delle recenti precipitazioni atmosferiche e non risultavano visibili né rilevabili al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, poiché in quel periodo non si erano verificate condizioni meteorologiche tali da evidenziare la problematica.

Le infiltrazioni si manifestano in corrispondenza dei soffitti e delle pareti contigue ai terrazzi, con presenza di aloni di umidità e tracce di gocciolamento, riconducibili verosimilmente a difetti di impermeabilizzazione o di smaltimento delle acque meteoriche.

Nel corso del sopralluogo del 08/07/2025 alla presenza di alcuni condomini si rende noto che l'unità esterna della pompa di calore dell'edificio, è collocata in una zona accessibile esclusivamente attraversando una proprietà di terzi; allo stato attuale, non è stato possibile accertare l'esistenza di una servitù di passaggio regolarmente costituita a tal fine.

Si rileva la presenza di una servitù di passaggio a favore di un inquilino della palazzina adiacente, esercitata attraverso una porzione dell'area comune dell'edificio dove fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia. Tale servitù risulta attualmente attiva e dovrà essere tenuta in considerazione, in quanto potenzialmente incidente sull'uso esclusivo degli spazi comuni e sulle relative dinamiche condominiali.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

Si precisa che, sul tetto dell'edificio risultano installati dei pannelli fotovoltaici, la cui effettiva connessione all'impianto elettrico non è riscontrabile allo stato attuale.

Sussiste inoltre il fondato dubbio che gli stessi non siano solidamente ancorati alla copertura, circostanza che non è stato possibile verificare direttamente a causa delle condizioni di pericolo che impediscono l'accesso in sicurezza alla copertura stessa.

A tal fine, sarà necessario contattare una ditta specializzata per l'esecuzione di un sopralluogo tecnico mirato.

Si rileva che l'immobile oggetto della presente perizia risulta allacciato alla rete fognaria del condominio adiacente, mediante collegamento alla tubazione condominiale che si innesta sulla condotta comunale.

Tale collegamento è stato effettuato sulla base di una dichiarazione resa dal costruttore dell'edificio condominiale, attestante che la fognatura preesistente è tecnicamente dimensionata per ricevere ulteriori carichi e che può accogliere anche i reflui provenienti da un'ulteriore vasca collegata.

Si precisa tuttavia che, alla data della presente, non risulta presentata alcuna formale richiesta di autorizzazione allo scarico alle autorità competenti, come risulta anche dalle integrazioni richieste dal Comune per procedere con la pratica di SCCEA.

Si evidenzia che gli eventuali interventi di ripristino (impermeabilizzazione terrazzi e ripristino intonaci), le relative pratiche edilizie, gli oneri comunali connessi a possibili sanatorie edilizie e ogni altro punto sopra menzionato, saranno presumibilmente a carico dell'acquirente e/o del condominio, in funzione della natura dell'abuso, dell'origine del problema e della successiva ripartizione delle responsabilità, da determinarsi secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica e civilistica vigente.

Gli eventuali costi da sostenere possono essere verificati 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 all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni. Inoltre, 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 e sarà pertanto onere dell'acquirente e/o del condominio, verificare eventuali sconfinamenti in aree di proprietà altrui e necessità di frazionamenti.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini



La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Integrazione documentazione fotografica;

Il perito



Geom. Marco Franchini
(documento firmato digitalmente)



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

7/7

