TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 30/21

Verifiche catastali e urbanistiche

All'udienza del 20/9/24 il sottoscritto è stato incaricato di effettuare un'indagine presso gli archivi catastali al fine di acquisire i documenti comprovanti l'origine dell'attuale particella sulla quale insiste il compendio di cui le uu.ii. oggetto di stima sono parte e di verificare la regolarizzabilità di dette uu.ii. mediante il ricorso ad apposito ausiliario.

1. Verifiche catastali

Sono stati acquisiti e si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

Doc 1. Frazionamento 3/85 (n.902901.1/1985);

Doc 2. Frazionamento n. 2744.1/1995 del 08/07/1995;

Doc 3. Frazionamento n. 98412.1/2005 del 24/10/2005 Pratica n. RN0098412;

Doc 4. Tipo Mappale con Frazionamento n. 3197.1/2008 del 09/01/2008 Pratica n. RN0003197.

La successione dei frazionamenti rende ricostruibile la seguente genesi catastale della particella 1430 sulla quale insiste

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attualmente il compendio di cui le uu.ii. oggetto di stima sono parte.

Doc 1. Con tipo di frazionamento TF 3/85 (n.902901.1/1985), sopra individuato dal numero 1, la particella 54 è stata soppressa e unita alla particella 12 che ha assunto la superficie catastale di 32.883 metri quadrati.

Doc 2. Con tipo di frazionamento n. 2744.1/1995 del 08/07/1995 la particella 12 di 32.883 metri quadrati viene frazionata nelle particelle 1322 di 23.183 metri quadrati e 1323 di 9.700 metri quadrati.

Doc 3. Con tipo di frazionamento n. 98412.1/2005 del 24/10/2005 la particella 1322 di 23.183 metri quadrati viene frazionata nelle particelle 1404 di 3.000 metri quadrati e 1403 di 20.183 metri quadrati.

Doc 4. Con Tipo Mappale con Frazionamento n. 3197.1/2008 del 09/01/2008 viene frazionata nelle particelle 1428 di 189 metri quadrati, 1429 di 293 metri quadrati e 1430 di 2.518 metri quadrati che rappresentano l'attuale identificazione e consistenza, dimostrandosi in tal modo che detta particella deriva dall'originaria particella 54.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Verifiche edilizie

Circa l'applicabilità delle norme del c.d. "Decreto Salva casa", poiché all'attualità il prontuario sulla c.d. Legge di conversione (L. 105/2024) doveva essere pubblicato nello scorso novembre ma sembra slittato al 2025 e la nota esplicativa di competenza regionale è stata emanata dalla Regione Emilia-Romagna ma solo come in bozza, si è reso impossibile il ricorso ad apposito ausiliario previsto dall'incarico. Nelle more, approssimandosi la scadenza dell'incarico e la concomitanza del periodo feriale, il sottoscritto, con mail del 13/11/2024, ha rivolto un quesito all'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione chiedendo "*se l'attuale altezza interna sia ostativa al rilascio dell'agibilità/abitabilità, se sia regolarizzabile e se sussistano i presupposti per tale regolarizzazione anche alla luce del Decreto Legge 69/2024 detto 'Salva casa'*".

Secondo la risposta resa dal Comune di Riccione, "*sembra che le quote rientrino nella tolleranza del 2%*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Seppure espressa in forma dubitativa, la risposta del Comune di Riccione introduce un elemento migliorativo delle condizioni di appetibilità del bene, prospettando la possibilità della regolarizzazione della difformità.

Presso il Comune di Riccione è stata inoltre effettuata un'ulteriore indagine dalla quale si è accertato che la domanda di agibilità per l'intero compendio, non reperita nelle indagini precedentemente svolte, è stata presentata al Comune di Riccione il 16 luglio 2010, protocollo 27460 (v. allegato) e la relativa pratica ha assunto il protocollo interno numero 48/2010, con rilascio per silenzio assenso.

Quanto indicato sul punto al paragrafo 6.7 della relazione di stima deve quindi essere sostituito dall'indicazione che "*la domanda di agibilità è stata presentata al Comune di Riccione il 16 luglio 2010, protocollo 27460, protocollo interno numero 48/2010, rilasciata per silenzio assenso*".

All'esito delle indagini svolte sia riguardo alla difformità dell'altezza interna sia dell'agibilità, che introducono condizioni di migliore appetibilità dell'immobile, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ritiene che il prezzo base d'asta possa ora essere calcolato sulla base del valore pieno indicato nella relazione di stima, pari a 356.700,00 Euro, al quale va portato in detrazione l'importo pari al 10 per cento previsto dal quesito d'incarico.

In tale ipotesi, che il sottoscritto rimette all'autorizzazione della S.V., il prezzo base d'asta diverrebbe 321.000,00 Euro come di seguito riepilogato.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento e box auto**	123,81	€ 356.700,00	**356.700,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 35.670,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 321.000,00**

Rimini, 13 dicembre 2024

dr. agr. Roberto Venturini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009