

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Al Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**

Procedura esecutiva RGE 55/2014 promossa da _____
riunita in data 21/06/2023 con la procedura RGE 80/2023
contro _____ Immobile già delegato alla vendita con udienza del 14/06/2024)

Oggetto: Istanza di integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 30/04/2024

PREMESSO CHE

- 1) In data 06/06/2023, la sottoscritta Arch. Chiara Mazza, veniva nominata nella causa iscritta RGE 55/2014 riunita alla RGE 80/2023 promossa da _____ contro _____ e _____
- 2) In **data 30/04/2024 depositava elaborato peritale** riferito al Lotto 1 (identificato alla lettera B) in aggiornamento del precedente elaborato già inserito all'interno della procedura iscritta al RGE 55/2014.
- 3) Nell'elaborato peritale a pag. 2 si legge che *"l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dalle verifiche effettuate, nel Catasto Energetico digitale della Regione Emilia Romagna, non risultano presenti certificati. L'elaborato verrà integrato appena disponibile."*
- 4) Nell'elaborato peritale a pag. 4 si legge che *"non è presente l'elaborato grafico riferito all'immobile Part.3108. E' presente l'elenco subalterni che indica come BCNC il Sub.7 e il Sub.8 entrambe posti ai piani S1/T".*

TUTTO CIO' PREMESSO

La sottoscritta in riferimento al punto 3) relativamente al certificato di prestazione energetica, allega alla presente il certificato APE rilasciato in data 08/11/2024 e valido fino al 08/11/2034 che identifica l'appartamento in Classe Energetica "F". (*Allegato 1*)

La sottoscritta in riferimento al punto 4) riferisce che in data 11/11/2024 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Rimini la digitalizzazione e l'inserimento in banca dati catastale dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni relativo alla particella 3108, i quali vengono allegati alla presente. (*Allegato 2*)

La sottoscritta alla luce di quanto rinvenuto al punto 4) ed in accordo con il custode, integra il proprio elaborato relativamente alla conformità catastale, con le seguenti precisazioni da inserire nell'avviso di vendita:

- L'elaborato planimetrico esplicita chiaramente come attraverso il subalterno 6 posto al piano seminterrato e costituente l'area destinata ad autorimessa di proprietà degli esecutati **avvenga il transito pedonale e carrabile di persone e mezzi per poter raggiungere i locali confinanti identificati catastalmente con il subalterno 4 adibiti a garage (non oggetto di causa).** (Il subalterno 6, come già specificato all'interno dell'elaborato peritale agli atti, non è delimitato materialmente da alcun muro divisorio come si legge a pag. 10: *"Il garage al piano seminterrato è accessibile dalla corte comune attraverso una rampa/scivolo posta lateralmente al fronte del fabbricato, ha altezza interna di 2,40ml e non è delimitato da alcuna chiusura divisoria."*)

► Nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni trova riscontro il fatto che la rampa di accesso pedonale al vano seminterrato (subalterno 7) è ad uso comune per il subalterno 1 e subalterno 3 (oggetto di esecuzione).

► Nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni non risulta riportato il vano sottotetto e la relativa scala comune come evidenziato dalla sottoscritta all'interno del proprio elaborato peritale a pag. 8, nella verifica della conformità catastale.

► Nell'elaborato planimetrico la corte è indicata come subalterno 1 e viene associata al subalterno1 (abitazione non oggetto di procedura). La sottoscritta a seguito di ulteriori ricerche ha riscontrato che nel titolo di *"identificazione catastale"* a firma del Notaio F in data 18/09/2001 rep. 10266 trascritto a Rimini in data 27/09/2001 ai n. 7573/10855 all'art.3 a pag.3 viene riportato: *"I sottoscritti dichiarano e riconoscono, relativamente alle parti comuni del fabbricato, a rettifica dei dati catastali, che sono comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato: la circostante corte scoperta censita al catasto unitamente all'appartamento di proprietà dei sig.ri ed in parte con quello di proprietà dei sig.ri e ; il vano scala Sub.7 della particella 3108; il vano tecnico nel sottotetto non abitabile e la relativa scala di accesso non individuati nelle planimetrie, così come pattuito nell'atto del Notaio (rep. 493/58. Le parti precisano inoltre che tutti i portici, non individuati nelle planimetrie allegate agli atti, non costituiscono parte comune ma sono pertinenze esclusive dei singoli appartamenti. Infine, la rampa di accesso alle autorimesse dal piano terra al piano seminterrato è comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato." (Allegato 3)*

Pertanto alla luce di quanto emerso si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

L'iter di aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della giusta indicazione dei subalterni, per i quali la sottoscritta non è stata incaricata, resterà nelle decisioni degli aggiudicatari i quali consultati i comproprietari dell'intero immobile dovranno assumersi i relativi costi di pratica calcolati orientativamente intorno a €1.500,00/€1.800,00 (consistenti nella variazione del quadro dimostrativo, inserimento del sottotetto, lo stralcio della corte dal subalterno 1 con attribuzione di nuovo subalterno) oltre ad eventuali oneri.

Resterà a carico dei comproprietari la valutazione del metodo di ripartizione, si consiglia il metodo della ripartizione millesimale (l'immobile non ha gestione condominiale).

NOTA: Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi meramente orientative e pertanto si invita, chi fosse interessato all'acquisto a verificare con un proprio tecnico queste informazioni. Si specifica che come riportato in perizia, le verifiche catastali si limitano specificatamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Sub.6 e Sub.3), in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente valutazione in quanto non rientranti nell'incarico.

Allegati:

- 1) All.1_Certificazione energetica (APE) rilasciata in data 08/11/2024 (APE - Attestato di certificazione energetica)
- 2) All.2_Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni e relativo elenco dei subalterni. (Elaborato planimetrico ed elenco subalterni)
- 3) All.3 _Atto Notaio in data 18/09/2001 rep. 10266, trascritto a Rimini in data 27/09/2001 ai n. 7573/10855.

Con osservanza

Rimini 19/12/2024

lo stimatore
Arch. Mazza Chiara