

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**SINTESI DEL C.T.U.**

**Procedura di esecuzione immobiliare**

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**(Ruolo Generale Esecuzioni n. 37 / 2024)**

*Geom. Mauro Balzi*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Roma n. 62*

*tel.fax: 0541.22102- cell: 335.5400254*

*email: geom.balzi@gmail.com – pec: mauro.balzi@geopec.it*

## SINTESI DEL C.T.U.

Stima per esecuzione immobiliare promossa da: \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

R.G.E. n. 37 / 2024

### LOTTO 01 (unico)

#### Unità pignorate:

**A)** Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa in fabbricato autonomo residenziale di vetusta edificazione, costituito legittimamente da una unità abitativa su 2 piani fuori terra con accessori pertinenziali ai piani terra ed interrato, di fatto suddiviso senza autorizzazioni in 3 distinti appartamenti.

Al piano terra del corpo principale i vani sono adibiti a tinello, soggiorno, cucina, camera e bagno, con altezze al controsoffitto tra ml.2,81 e ml.2,78, ad eccezione del bagno di ml. 2,15 e ml.2,33. L'accesso avviene dall'area cortilizia.

Al piano primo del corpo principale i vani sono adibiti a cucina, camere (2), bagno e disimpegno, con altezze al controsoffitto tra ml.2,72 e ml.2,70, ad eccezione del bagno di ml.2,58 e ml.2,68. L'ingresso avviene da rampa scala interna cui si accede attraverso la loggia facente parte dell'unità pertinenziale al punto B.

Al piano terra il manufatto accessorio sul retro è suddiviso in locali adibiti a cucina-soggiorno, bagno e disimpegno, di altezza variabile ai controsoffitti o travi a vista tra ml. 2,68 e ml.2,25. Detti vani sono connessi a locali adibiti a camere e ripostiglio ricavati abusivamente nell'autorimessa di cui al punto B.

L'unità comprende un locale accessorio al piano interrato adibito a centrale termica e cantina di altezza di ml. 2,01 circa.

Esternamente è presente un'area cortilizia sul fronte e fianco destro del fabbricato, accessibile dalla strada pubblica, un'area cortilizia adibita a giardino sul retro e un piccolo cortile tra le pareti del fabbricato in descrizione e l'adiacente di altrui proprietà.

L'unità risulta utilizzata alla data del sopralluogo, in scarse condizioni generali di conservazione e di manutenzione.

**ubicazione:** Rimini (RN), Via Emilia Vecchia, 203, località San Vito.

**confini:** parti comuni e immobili della stessa proprietà, immobili di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

#### **superfici:**

Piano Terra, superficie abitativa, lorda mq.72,15, netta mq.59,01; Piano Primo, superficie abitativa, lorda mq.71,40, netta mq.61,22; Piano interrato, superficie accessori, lorda mq.16,83, netta mq.13,34; Piano Terra, superficie accessori, lorda

mq.36,09, netta mq.32,78; Piano terra, superficie corti esclusive, lorda/netta mq.112 circa; Superficie commerciale unità mq.168,95.

**dati catastali:**

**-foglio 40, particella 93, subalterno 3** Z.C. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, sup. catastale totale 193 mq., rendita €382,20, Via Emilia Vecchia, 203, piani S1-T-1, intestata a \*\*\*\*\* in diritto di proprietà per quota di 16/24 e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in diritto di proprietà per quota di 8/24;

**Parti comuni:**

Sub. 4 – b.c.n.c. (corte) comune ai subb. 2 e 3.

**B)** Diritto di proprietà per quota di 1/1 di autorimessa pertinenziale al piano terra di fabbricato residenziale, il cui spazio è illegittimamente suddiviso in vani illegittimamente adibiti a camere (2) e ripostiglio di altezze variabili da ml.2,68 a ml.2,20, in continuità ad analoghi vani di cui al punto A.

L'unità risulta abusivamente utilizzata ad abitazione alla data del sopralluogo, in scarse condizioni generali di conservazione e di manutenzione.

**ubicazione:** Rimini (RN), Via Emilia Vecchia, 203, località San Vito.

**confini:** parti comuni e immobili della stessa proprietà, immobili di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

**superfici:**

Piano Terra, superficie autorimessa adibita ad abitazione e servizi, lorda mq.41,78, netta mq.35,65. Superficie commerciale unità mq.12,53.

**dati catastali:**

**-foglio 40, particella 93, subalterno 2,** Z.C. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq., sup. catastale totale 45 mq., rendita €204,10, Via Emilia Vecchia 203, piano T, intestata a \*\*\*\*\* in diritto di proprietà per quota di 16/24 e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in diritto di proprietà per quota di 8/24;

**Parti comuni:**

Sub. 4 – b.c.n.c. (corte) comune ai subb. 2 e 3.

**stato di possesso:**

Alla data del sopralluogo del 25/07/2024, l'immobile risultava occupato nelle parti al piano terra dai debitori ivi residenti, senza titolo, e nella parte al piano primo da ospiti dei proprietari, senza titolo.

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. Rimini – rilasciata il 08/07/2024, conferma l'assenza di contratti registrati relativi ai beni immobili in procedura.

**regime patrimoniale:**

I debitori erano coniugi in regime di comunione legale in forza di matrimonio del 20/02/2015. Con provvedimento Tribunale di Rimini del 15/09/2022 RG. 1350/2022 è omologato il verbale di separazione consensuale ove disposto alla moglie l'assegnazione di porzione autonoma del piano terra della casa familiare e al marito l'assegnazione del piano primo.

**regolarità urbanistica / catastale:**

Urbanistica Non conforme

Dall'analisi di atti autorizzativi reperibili, sono emerse difformità quali: -piano interrato (minore altezza interna, bocche di lupo non indicate, differenze misure interne, diverso utilizzo a centrale termico anziché cantina); -piano terra (costruzione di vano adibito a bagno e tettoia, minori e diverse altezze interne, controsoffittature, minore dimensione loggia, uso illegittimo ad abitazione di vani accessori ed autorimessa, diversa suddivisione interna, assenza parete antibagno e minore altezza del vano, assenza finestra bagno, chiusura finestra soggiorno, diversa dimensione e/o rappresentazione di aperture esterne, controparete interna in cucina, minore altezza locali per controsoffittature, chiusura porta su scala piano primo, errato spessore pareti divisorie, distanza fabbricato verso strada non corretta); -piano primo (copertura piana anziché terrazzo, diversa divisione interna e destinazione dei vani, diverse dimensioni e/o posizione di aperture esterne, minore altezza vani per controsoffittature e modifica calpestio).

Le principali difformità riscontrate sono riconducibili alla trasformazione promiscua dell'unità abitativa e autorimessa legittimate in tre distinti appartamenti. Trattasi di situazione articolata, non legittimata e non legittimabile. Altresì non sono regolarizzabili difformità per ampliamenti, incrementi di sagoma e/o mancato rispetto dei requisiti igienici sanitari. Le difformità riguardano aspetti strutturali, la cui regolarizzazione o ripristino è vincolata all'esito di indagini, anche di carattere invasivo.

Allo stato attuale non è possibile determinare procedure, modalità e costi di regolarizzazione.

Catastale Non conforme

Da confronto dello stato rilevato e documentazione catastale reperibile sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Fabbricati: (mancata suddivisione unità abitative rilevate e

diversa destinazione dei vani; mancata rappresentazione di bagno e tettoia al piano terra, variazioni aperture interne ed esterne, diversa suddivisione interna ed altezze, rappresentazione di inesistente terrazzo al piano primo, errata rappresentazione area cortilizia fronte strada)  
Catasto Terreni: (errata rappresentazione in mappa della sagoma del fabbricato).

Regolarizzazione catastale: Catasto Terreni: Pratica di Tipo Mappale (Pregeo); Catasto Fabbricati: Pratica di variazione catastale (Docfa) per aggiornamento identificati catastali e dati censuari di 3 unità ordinarie, elenco ed elaborato grafico dei subalterni, con costi complessivi per onorario spese e diritti di € 1.860,00 circa

NB: Si evidenzia come il frazionamento e la trasformazione nelle unità abitative in essere non sia urbanisticamente regolarizzabile.

**Altre informazioni:**

Trattasi di compendio immobiliare autonomo, non facente parte di condominio.

L'unità sub.3 è provvista di Attestato di Certificazione Energetica del 19/10/2017 con n.04392-077585-2017, valido al 19/10/2027, con indicazione **Classe Energetica "G"**, indice Epgl,nren 271,66 Kwh/mq./anno

Per la cancellazione delle formalità sono stimati costi complessivi di € 1.060,20 circa.

**Superficie commerciale del compendio mq.185,78**

**valore di perizia stimato dell'intero:**

Valore diritto intero di proprietà = € 222.936,00

Prezzo d'asta dell'intero (detratta riduzione del 10%)

€ 222.936,00 x 90% = € 200.642,40 (arr. € 201.000,00)

Per ogni più ampia e approfondita valutazione e descrizione si rimanda alla perizia tecnica.

il C.T.U.  
Geom. Mauro Balzi