

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Rimini 18.03.2025

Alla Att.ne:
Preg.mo Giudice
Dott.ssa ZITO CHIARA

Presso:
Onorevole
Tribunale Ordinario di Rimini
Sezione Unica Civile

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
Sezione Unica Civile

Causa Civile Iscritta: N.R.G. 238/2024
GIUDICE: DOTT. SSA ZITO CHIARA
Parte Attrice: Sig.ra [REDACTED]
Parte Convenuta: Sig.ra [REDACTED]
C.T.U.: Geom. Giuseppe Grella

Relazione del Consulente Tecnico

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Grella, nato a Frasso Telesino (BN) il 18.12.1969, residente e domiciliato in Rimini alla Via Foglia n° 22, con studio in Rimini alla Via Dell'Edera n° 1, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini al n° 1638, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Geometri di Codesto Tribunale con Verbale di Riunione del Comitato del 30.09.2014,

PREMESSO CHE:

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z
e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623
PEC: giuseppe.grella@geopec.it

1 di 17

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

in data 13.11.2024 è stato nominato dalla Dott.ssa Zito Chiara, CTU per la causa iscritta al NRG 238/2024, dove il contendere riguarda il determinare l'attuale valore di mercato degli immobili in comunione tra le parti con rappresentazione grafica e fotografica oltre a predisporre progetto di comoda divisione del compendio e di rispondere quindi ai quesiti contenuti nell'Ordinanza e che di seguito si riporta testualmente:

- 1. descrivere il compendio immobiliare in comunione tra le parti indicato in ricorso, fornirne rappresentazione grafica e fotografica, specificandone l'attuale classificazione catastale, dare conto delle variazioni, modifiche o vulture medio tempore intervenute e stimarne il valore;*
- 2. accertare se il compendio sia comodamente divisibile in due parti uguali, con eventuali conguagli in denaro;*
- 3. verificare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*

Successivamente, a seguito dell'accettazione dell'incarico e pronuncia del giuramento di rito in data 11.12.2024, veniva fissato il termine per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 13.01.2025 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di causa siti in Rimini alla Via Laerte Rolfini n° 10/F e veniva anche fissato il termine per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale definitivo dopo 90 gg. quindi il 13.04.2025.

La parte Attrice, nello stesso verbale, rappresentata dall'Avv.to ██████ si riservava di nominare eventuale CTP fino all'inizio delle operazioni peritali ma ciò non è avvenuto;

Il CTU, ha immediatamente provveduto alla presa visione dei fascicoli documentali allegati agli atti ed alla loro duplicazione.

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

"A" ATTIVITA' ED OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU;

Oltre a tale documentazione è stato necessario procedere anche all'accesso agli atti presso gli uffici pubblici del Comune di Rimini, la cui richiesta è stata trasmessa in data 16.12.2024 (VEDI ALLEGATO 1.), in modo da prenderne visione e duplicare tutta la documentazione mancante in riferimento al contendere fra le parti.

Successivamente in data 20.12.2024 L'Ufficio Accesso agli Atti trasmetteva parzialmente i documenti richiesti (Vedi Allegato n. 2) e pertanto in data 04.02.2025 il sottoscritto provvedeva ad un sollecito per la parte mancante che riguardava gli ultimi precedenti edilizi a cui far riferimento (Vedi Allegato n. 3). Solo in data 10.02.2025, è stata trasmessa l'evasione totale delle pratiche richieste (Vedi Allegato n. 4);

Nel frattempo, in occasione dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto procedeva al rilievo geometrico delle unità immobiliari ed al loro stato di conservazione tramite rilievo fotografico;

All'ottenimento totale delle pratiche edilizie, si è proceduto oltre alla restituzione grafica del rilievo geometrico che all'elaborato comparativo tra quanto legittimato e lo stato dei luoghi, per poter verificare la conformità urbanistica e la conformità catastale;

"B" INQUADRAMENTO CATASTALE e URBANISTICO

Le unità immobiliari residenziali oggetto del presente contenzioso civile, sono così individuate:

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giusepegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623
PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini



- Fabbricato Residenziale sito in via Laerte Rolfini n° 10/F del Comune di Rimini (RN) censito al NCEU al foglio 47 Mappale 1610 Sub 46 - 29 - 21;

Dal punto di vista Urbanistico:

1) Fabbricato in Via Laerte Rolfini n° 10/F

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Secondo il regolamento urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Rimini ed attualmente vigente, tale fabbricato ricade in zona AVP - "Ambiti ad alta vocazione produttiva" a cui vanno applicate le Norme di cui art. 76:

CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

Art. 76 - Articolazione del territorio rurale

1. Nelle tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definiti dal PSC ai sensi dell'art. 5.9:

- l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP);
- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP);
- l'ambito agricolo periurbano (AAP).

Nell'ambito AAP, per le aree ricadenti in zona A del "Piano di Rischio Aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, non sono comunque ammessi interventi di NC, DR, AM e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.

etcc, etcc.....

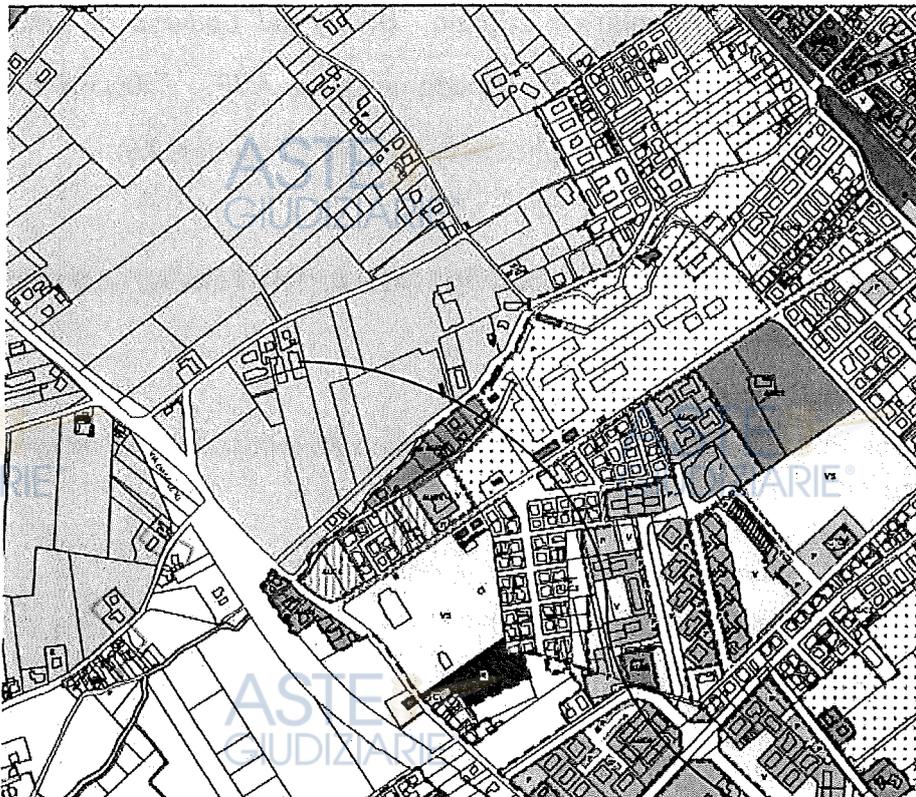
Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z
e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623
PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n° 1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini



AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 76)

Fabbricato in oggetto

"C" CRITERIO DI STIMA:

Per il valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale.

La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Il calcolo delle superfici da considerarsi agli effetti della presente stima e che dà la consistenza dell'unità immobiliare sarà costituita da una superficie principale, superficie secondaria e superfici delle pertinenze, le quali attraverso coefficienti di ponderazioni determinano il calcolo della Superficie Commerciale che verrà moltiplicata per il valore di mercato di cui sopra.

Rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale quali abitazione, uffici, ecc...

Tale superficie principale è così determinata:

- Superficie calpestabile 100%;
- Superficie occupata da pareti divisorie interne al 100%;
- Superficie occupata da pareti perimetrali esterne al 100%;
- Superficie occupata da pareti perimetrali comuni al 50%.

Rientrano tra le superfici secondarie tutte quelle che sono al servizio delle superfici principali quali le superfici annesse, balconi, terrazze, porticati, etcc.

Rientrano invece tra le superfici delle pertinenze tutte quelle degli elementi accessori quali cantine, soffitte, box, etc....., comunicanti con i vani principali; oltre a locali accessori non comunicanti con i vani principali quali, depositi, ricovero attrezzi, locali tecnici, etcc....;

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giusepegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n° 1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Inoltre vi sono altre caratteristiche superficiali di appartenenza come nel caso di immobili/unità abitative, definite superfici esterne quali cortile, giardino, etc...

Nel nostro caso i coefficienti di ponderazione utilizzati, tenuto conto di quanto sopra esposto sono i seguenti:

- Superficie commerciale eventuale box e cantine 50%;
- Superficie commerciale eventuale balcone/terrazzo fino a 25 mq 50%, invece l'eccedente al 10%
- Superficie commerciale cortile, giardino 8-10% fino alla superficie totale dei vani abitabili ed accessori, oltre il 2%;
- Superficie commerciale posto auto scoperto/corte esclusiva 10%;
- Superficie commerciale di accessori non comunicanti con vani principali al 15% fino ad una superficie totale di 25 mq, oltre nella misura del 5% per la quota eccedente.

"D" UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO:

Il Fabbricato residenziale di via Laerte Rolfini n° 10, oggetto di stima, secondo banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è situato in Zona D1 - Periferica Viserba/Viserbella - Monte Ferrovia, a breve distanza dalla Strada Statale 16 / via Adriatica, di rapido collegamento con altri comuni limitrofi. Esso è ubicato a breve distanza sia dal mare che dall'ingresso dell'Autostrada A14 "Rimini Nord" che lo rendono per quanto

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giusepegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

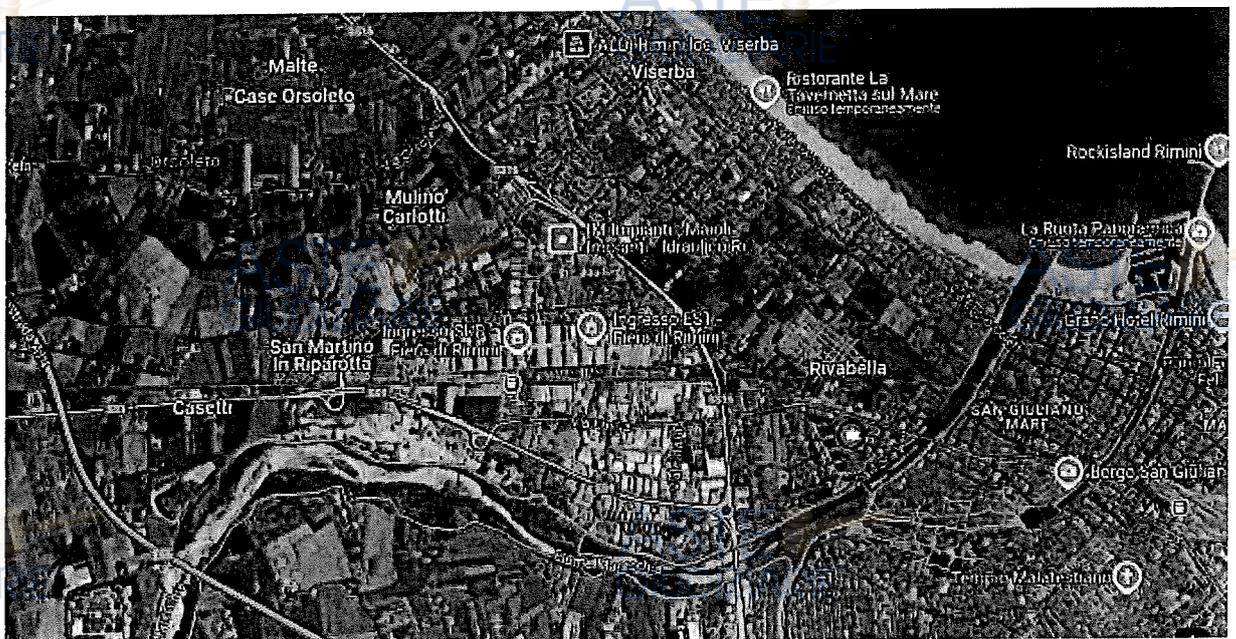
GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

riguarda il grado di commerciabilità e di raggiungibilità, in una discreta collocazione.

L'intera zona circostante l'unità immobiliare risulta essere provvista di tutti i servizi ed infrastrutture in quanto nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali di diverse tipologie, quali bar, ristoranti, abbigliamento, etccc.. oltre a strutture sanitarie e turistiche ricettive, ed a breve distanza è raggiungibile il "Lago Riviera".



LOCALIZZAZIONE RISPESTO AL CONTESTO DI "Viserba" - "Rimini città"

- **"E" STATO DI CONSISTENZA:**

L'unità immobiliare residenziale di cui trattasi ed oggetto di stima risulta essere ubicato al piano primo del fabbricato principale facente parte di complesso residenziale, composto da due palazzine con corte esterna comune ed

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giusepegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

accessibili da strada Laerte tramite un passo carraio automatizzato e da un passaggio pedonale entrambi in comune;

Mentre al piano interrato, sottostante il fabbricato principale, accessibile sia da scivolo esterno che da vano scala e ascensore comune, risultano essere ubicati il box/garage ed un vano ripostiglio;

Il tutto riportato al NCEU della provincia di Rimini come di seguito riportato:

- UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE distinta in catasto urbano al Foglio 47 Mappale 1610 Sub. 46, categoria catastale A/3, classe 4, Consistenza 5,0 vani;

- UNITA' IMMOBILIARE distinta in catasto urbano al Foglio 47 Mappale 1610 Sub 21, categoria catastale C/6, classe 2, Consistenza 23 mq;

- UNITA' IMMOBILIARE distinta in catasto urbano al Foglio 47 Mappale 1610 Sub 29, categoria catastale C/2, classe 7, consistenza 5 mq;

Essi si presentano in discreto stato di conservazione, con condizioni di vetustà commisurate all'età ed al normale deterioramento dovuto all'ordinaria utilizzazione.

Per quanto riguarda la consistenza, dell'unità immobiliare residenziale in oggetto, risulta essere composta da un vano ingresso / soggiorno - cucina, tramite il quale si accede tramite un disimpegno alla zona notte composta da due camere da letto e da un servizio igienico. Lo stesso è legittimato con precedenti titoli edilizi quali:

- ARF 372/2005 prot. n° 73074 del 03.05.2006 (VEDI ALLEGATO A.);

- DIA di Variante n° 1733/08 prot. n° 133538 del 22.07.2008 (VEDI ALLEGATO B.);

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giusepegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n° 1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

- Abitabilità n° 1762/09 attestata il 16.06.2014 (VEDI ALLEGATO C.);

Successivamente a tali titoli abilitativi si riscontrano, dai rilievi geometrici e dalle loro sovrapposizioni con i precedenti, delle variazioni interne a livello distributivo nell'Unità Residenziale e nell'accessorio destinato a Ripostiglio al piano interrato;

Ovviamente tali variazioni comportano la non corrispondenza dello stato attuale con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, anche se in sostanza tali modifiche non incidono dal punto di vista delle rendite e delle consistenze ed anche alla non corrispondenza dello stato attuale con quanto legittimato dai precedenti edilizi di cui innanzi;

A Tal proposito gli elaborati grafici allegati alla presente, nello Stato Comparativo riportano in colore "Rosso" la parte costruita ed in "Giallo" la parte demolita a rappresentare le **non conformità** rispetto ai precedenti titoli abilitativi (Tale aspetto verrà ripreso nelle conclusioni finali).

"F" STIMA DEL BENE:

In base alle considerazioni sopra esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione degli immobili, si esprime il valore di mercato all'unità residenziale appartenente al fabbricato principale, in base a parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed a quelli presenti in banca dati delle quotazioni immobiliari con caratteristiche simili, come da elenco delle indagini eseguite di seguito riportate:

✓ Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Tabelle OMI):

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623
PEC: giuseppe.grella@geopec.it

11 di 17

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

- 2° semestre 2024

Abitazioni di tipo civili - Stato Conservativo Normale - Valore di Mercato Medio
per Superficie Lorda €/mq 2.250,00 ;

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Generala Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Riferita interrogazione: Anni 2024 - Semestre I
Provincia: R.D. (RM)
Comune: RM400

Fascia/zone: Provincia VITERBA*420E*20VITERBELLA*20090NTE*20FERROVIA
Codice tabai DI
Microzona: 0

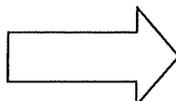
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinatario: Residente

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	2600	L	0,5	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2250	L	3	7,5	L
Iloc	Normale	135	1300	L	1,9	5,3	L
Piani auto coperti	Normale	590	600	L	2,6	3,1	L
Piani auto scoperti	Normale	490	590	L	2,1	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1900	2350	L	0	8	L
Stazioni							

Spazio disponibile per annotazioni:

È utilizzato a compilare il questionario di giudizio per indicare e migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Con il link.

geopac



✓ Banca dati Valori di Mercato "Borsino Immobiliare":

Abitazioni in Stabili di fascia media di zona - Valore di Mercato Medio
per Superficie Lorda €/mq 1.856,00 che può raggiungere anche il valore Massimo di
€/mq 2.199,00;

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n° 1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Zona

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Locazione	
Abitazioni in stabili di fascia alta Quotazioni di vendita in zone di pregio e con servizi di pregio	Valore medio: € 2.122	Valore medio: € 3.416	
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di vendita in zone di pregio e con servizi di pregio	Valore medio: € 1.653	Valore medio: € 1.110	
Abitazioni in stabili di fascia bassa Quotazioni di vendita in zone di pregio e con servizi di pregio	Valore medio: € 1.653	Valore medio: € 1.612	
Ville e Ville Quotazioni di vendita in zone di pregio e con servizi di pregio	Valore medio: € 1.978	Valore medio: € 3.340	

Confrontando anche i Valori di Mercato di unità immobiliari vendute e gli annunci di vendita per la zona di nostro interesse, dove il prezzo attuale di vendita per unità similari si aggira fra €/mq 2.100 a € 2.400,00 si ritiene congruo il Valore secondo le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate pari a €/mq 2.250,00 tenendo conto del normale deterioramento degli immobili in quanto costruiti intorno agli inizi degli anni 2000 e quindi aventi circa 20 anni;

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z
e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623
PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n° 1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Tanto premesso, si riporta di seguito la valutazione per unità immobiliare così calcolata secondo i parametri dei **Criteri di Stima** di cui al punto "C":

- Sub 46: Superficie Commerciale 76,00 mq;
- Sub 29: Superficie Commerciale (mq 10.4 al 50%) = 5,2 mq;
- Sub 21: Superficie Commerciale (mq 23,00 al 50%) = 11,50 mq;

Superficie Commerciale totale pari a Mq 92,70;

Quindi le unità immobiliari oggetto di Stima hanno un Valore di Mercato Stimato, pari a:

- Sc mq 92,70 x €/mq 2.250,00 =

TOTALE VALORE DI MERCATO STIMATO = € 208.575,00; (Euro Duecentottomilacinquecentosettantacinque//00);

"G" CONCLUSIONI DEL CTU:

Si coglie l'occasione per riprendere e chiarire meglio il concetto esposto al precedente Punto "E", dove si parlava di "non conformità" rispetto ai titoli abilitativi precedenti.

Infatti, prendendo visione degli elaborati grafici allegati delle singole unità immobiliari è possibile comprendere che nell' Elaborato Grafico TAV. 1. viene rappresentato l'ultimo titolo abilitativo Legittimato (Dia in variante n. 1733/08), nell'Elaborato Grafico TAV. 2 viene rappresentato nella 1° striscia lo "Stato di Fatto" dei luoghi e nella 2° striscia viene rappresentato lo "Stato Comparativo" risultante dalla sovrapposizione dello Stato di Fatto allo Stato Legittimato che mette in risalto le differenze a livello grafico.

Per cui, le risultanze di tali operazioni sono:

- confrontando il fabbricato principale si evidenzia che al piano seminterrato ove sono ubicati il garage Sub 21 ed il Ripostiglio Sub 29, lo stesso presenta la non realizzazione del divisorio di confine della proprietà permettendo l'accesso al vano sottoscale di proprietà condominiale;

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Mentre al piano primo ove è ubicato il Sub 46 unità abitativa si evidenziano lievi spostamenti di pareti divisorie fra la cucina ed il bagno, fra il bagno e la camera da letto e fra il disimpegno e la camera da letto;

Si rileva inoltre la non realizzazione della parete divisoria fra la Sala e la Cucina facendoli diventare un unico vano;

Tali "non conformità", hanno bisogno di una conformazione e per ottenerla bisogna incaricare un tecnico abilitato che rediga una pratica edilizia in "Sanatoria" ai sensi della L.R. 23/04 che legittimi la consistenza attuale, in modo da poter successivamente redigere la Relazione Tecnica Integrata da consegnare al Notaio per la vendita delle unità immobiliari (Protocollo Intesa Notai, Architetti, Geometri e Ingegneri del 10.11.2017) che ne attesti la conformità catastale e urbanistica.

In merito ai quesiti posti dal Giudice, quanto innanzi descritto valga per i punti 1 e 3 degli stessi;

Mentre per il quesito di cui al punto 2. posti dal Giudice, si può confermare che il compendio non è comodamente divisibile in due parti uguali, sia per aspetti distributivi che per aspetti impiantistici, oltre ad aspetti normativi vigenti in materia di urbanistica - edilizia, che verrebbero a mancare.

• **"G1" CONCLUSIONI FINALI DEL CTU A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE:**

In data 19.03.2025 si è provveduto ad inoltrare via pec, l'elaborato peritale con tutti gli allegati all'Avvocato ~~████████~~ il quale in data 20.03.2025 risponde testualmente:

"....

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z
e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623
PEC: giuseppe.grella@geopec.it

15 di 17

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n° 1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

Data: 20 marzo 2025, 09:06:01
Da: [REDACTED]
A: giuseppe.grella@geopec.it
Oggetto: R: POSTA CERTIFICATA: Trasmissione Elaborato Peritale in Bozza per NRG 238/2024

Buongiorno, Geom. Grella,

per conto del Sig. [REDACTED] comunico che, dopo attento esame della bozza di Relazione Tecnica da Lei inviata non vi sono rilievi né osservazioni ritenendola senz'altro corretta e ben motivata così come appare nella sua stesura.

Pertanto il sottoscritto CTU, conferma le conclusioni di cui innanzi e le conclusioni di cui ai punti precedenti "C - D - E - F e G" come definitive.

Certo di essere stato esaustivo e di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Rimini 18.03.2025
Con Osservanza,IL CTU:

Geometra Giuseppe Grella:



Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giusepegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it

16 di 17

GEOMETRA GIUSEPPE GRELLA

sede legale: Via Foglia n° 22
47924 Rimini
cell. 335/7230466

ufficio: Via Dell'Edera n°1
C/o: Complesso "I Portici"
47921 Rimini

"H" ALLEGATI CTU:

- 0 Quesiti del Giudice;
- 1-4 Comunicazioni intercorse (Allegati da 1. a 4.);
- 5 Rilievo fotografico dello stato di fatto dei luoghi con punti di ripresa;
- 6. Visura Catastale;
- 7. Dimostrazione Grafica dei Subalterni;
- 8. Planimetrie Catastali;
- 9. Elaborato Grafico Tav. 1 (Stato legittimato);
- 10. Elaborato Grafico Tav. 2 (Stato di Fatto e Comparativo);
- 11. Osservazioni Parte Attrice;
- 12. Istanza di liquidazione CTU;
- A. TITOLO EDILIZIO ARF 372/05;
- B. TITOLO EDILIZIO DIA N. 1733/08 IN VARIANTE;
- C. ABITABILITA' N. 1762/09;

Codice fiscale : GRL GPP 69T18 D784Z

e-mail: giuseppegrella69@gmail.com; g-grella@hotmail.it;

P. IVA: 00 930 850 623

PEC: giuseppe.grella@geopec.it