



**RELAZIONE PRATICHE DI VARIAZIONE CATASTALE ESEGUITE**

**Nome del perito:** Ing. Gian Luca Fabbri

**Data di conferimento incarico:** 27/06/2025

**Udienza di vendita:** 19/12/2025

**Data ultima per deposito stima:** 19/11/2025

**Richiesta di proroghe:** NO

**Numero lotti:** 5

**LOTTO 1 (Santarcangelo)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano bifamiliare sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Federico Monteverocchi n.92.

Come meglio esplicitato in relazione, le pratiche di variazione catastale si sono rese necessarie in quanto sono presenti una copertura in *plexiglass* e una parete in legno e vetro a parziale tamponamento del portico esterno (trattasi di ampliamento), oltre alla presenza di difformità minori quali un lucernario nel ripostiglio, l'apertura di una porta, ecc.

La trasformazione non è regolarizzabile, pertanto andrà ripristinato lo stato legittimo dell'immobile. A parere dello scrivente, sentito l'Ente competente, fino a che gli abusi non verranno rimossi sono state eseguite le variazioni necessarie.

Secondo le norme catastali vigenti, trattandosi di un caso di ampliamento è stato necessario sopprimere il subalterno esistente e costituire n.3 (tre) nuovi subalterni: uno per l'appartamento, uno per i servizi in corpo staccato e uno per la cantina al piano interrato.

**LOTTO 2 (Rimini)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da un appartamento al piano terra e un sottotetto.

Come meglio esplicitato in relazione, le pratiche di variazione catastale si sono rese necessarie in quanto si è riscontrato il frazionamento abusivo dell'appartamento in due unità abitative, la demolizione della parete divisoria fra wc e antibagno, la modifica del tramezzo di divisione fra la cucina e la zona pranzo e posa in opera di una porta interna, oltre al cambio di destinazione d'uso del sottotetto ad appartamento.

Si è riscontrata anche la presenza di difformità minori quali differenti misure interne di alcuni ambienti e di alcune aperture.

Le trasformazioni non sono regolarizzabili, pertanto andrà ripristinato lo stato legittimo dell'immobile.

A parere dello scrivente, sentito l'Ente competente, fino a che gli abusi non verranno rimossi sono state eseguite le variazioni necessarie, in quanto gli stessi aumenterebbero la rendita catastale dell'unità.

Secondo le norme catastali vigenti è stato necessario sopprimere il subalterno esistente e costituire n.3 (tre) nuovi subalterni, uno per ogni appartamento.

### **LOTTO 3 (Rimini)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da un appartamento al piano primo e una cantina. Come meglio esplicitato in relazione, le pratiche di variazione catastale si sono rese necessarie in quanto si è riscontrata una serie di difformità fra le quali: differenze in alcune misure interne e nelle dimensioni delle finestre, differenze nell'altezza interna di alcuni ambienti.

A parere dello scrivente, sentito l'Ente competente, fino a che le difformità non verranno rimosse, è stato necessario eseguire le variazioni catastali, in quanto le stesse modificherebbero le planimetrie catastali dell'unità.

Secondo le norme catastali vigenti è stato necessario sopprimere il subalterno esistente e costituire n.2 (due) nuovi subalterni: uno per l'appartamento al secondo piano e uno per la cantina al primo piano sottostrada.

### **LOTTO 4 (Rimini)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da un appartamento al piano secondo e una cantina.

Come meglio esplicitato in relazione, le pratiche di variazione catastale si sono rese necessarie in quanto si è riscontrata una serie di difformità fra le quali: differenze in alcune misure interne e nelle dimensioni delle finestre, differenze nell'altezza interna di alcuni ambienti.

A parere dello scrivente, sentito l'Ente competente, fino a che le difformità non verranno rimosse, è stato necessario eseguire le variazioni catastali, in quanto le stesse modificherebbero le planimetrie catastali dell'unità.

Secondo le norme catastali vigenti è stato necessario sopprimere il subalterno esistente e costituire n.2 (due) nuovi subalterni: uno per l'appartamento al secondo piano e uno per la cantina al primo piano sottostrada.

### **LOTTO 5 (Rimini)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituita da un appartamento al piano secondo.

Come meglio esplicitato in relazione, le pratiche di variazione catastale si rendono necessarie in quanto si è riscontrata una serie di difformità fra le quali: differenze in alcune misure interne e nelle dimensioni delle finestre, differenze nell'altezza interna di alcuni ambienti.

A parere dello scrivente, sentito l'Ente competente, fino a che le difformità non verranno rimosse, è stato necessario eseguire le variazioni catastali, in quanto le stesse modificherebbero le planimetrie catastali dell'unità.



Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rimini, 24/01/2026



Il C.T.U.

Ing. Gian Luca Fabbri

(documento firmato digitalmente)



Piazza Tre Martiri n.43 – 47921 – Rimini (RN) cell. 328 6614129 C.F. FBB GLC 82B06 H2940



E mail [ingfabbriganluca@gmail.com](mailto:ingfabbriganluca@gmail.com)



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