

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

A.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritto:

Geometra Luca Saccinto, nato a Rimini (RN), il 03/03/1979, domicilio professionale in Rimini, Via Daniele Manin 1, cell 3471395501, pec luca.saccinto@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini, al n. 1273,

incaricato da:

- Dott.ssa Valentina Zangheri con studio in Rimini, Piazzetta Gregorio da Rimini n. 1;

In relazione all'immobile sito nel Comune di Pietrarubbia in Via Poggio Pagano nn. 15 come di seguito indicato,

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi degli immobili, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di PIETRARUBBIA (all. A):

LOTTO 1 - ABITAZIONE sita in PIETRARUBBIA,

Comune PIETRARUBBIA,

Provincia PESARO,

via POGGIO PAGANO civico 15,

censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrarubbia, **foglio 5, particella 272, graffato con particella 79 subalterno 1 e con particella 63 subalterno 2**, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 69,72, superficie catastale mq. 73, superficie esclusa aree scoperte mq. 73.

Abitazione ai piani seminterrato, terra e primo.

Sulla base di quanto rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Rimini, visure catastali e planimetria estratta in copia il 29/10/2025,¹ (allegata alla presente relazione) e da verifica eseguita in loco,

alla data della presente:

DICHIARO

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio 2010 n. 78

che i sopra riportati dati catastali e la planimetria catastale allegata **non è conforme** allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

☐ NOTE E OSSERVAZIONI²

¹ A detta data ultima planimetria in atti

La planimetria catastale presenta difformità consistenti in:

- modifica delle pareti divisorie interne;
- spostamento e/o creazione di aperture esterne;
- mancata rappresentazione della corte esterna di cui alla particella 272.
- errori vari di rappresentazione grafica.

NOTA BENE: dal confronto tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa si rileva, seppur con le approssimazioni dovute alle diverse rappresentazioni in scala, che parte dell'immobile indicato in planimetria catastale non risulta inserito in mappa e ricadrebbe nell'adiacente particella 273, classificata al catasto terreni come ente urbano senza intestati e **non oggetto del presente incarico**; in visura catastale la suddetta particella 273 non risulta correlata all'immobile di cui al lotto 1.

La particella 272 è costituita in parte da corte esclusiva ed in parte da stradello di accesso che serve anche le particelle confinanti.

Si precisa inoltre che non fa parte della consistenza rappresentata nella suddetta planimetria catastale, porzione di edificio al piano terra, adiacente la legnaia e che insiste sulla particella 273, con solaio di copertura pavimentato che consente un accesso al vano cucina del piano primo del lotto 1.

Sono escluse dal presente incarico verifiche sui confini catastali, eventualmente oggetto di separato incarico.

Rimini, 10.12.2025

Firma e timbro

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 Ragioni della non conformità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Qualora le planimetrie catastali depositate in atti in conformità alle norme catastali vigenti al momento del deposito ed attuali non siano corrispondenti allo stato di fatto, in ragione di modifiche da non presentare al catasto, descrivere le difformità rilevate rispetto allo stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B.**RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA**

In relazione all'immobile sito in Comune Pietrarubbia, Provincia Pietrarubbia, Via Poggio Pagano, civico 15, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrarubbia, foglio 5, particella 272, graffato con particella 79 subalterno 1 e con particella 63 subalterno 2, sopra identificato

DICHIARO CHE☐ **A. TITOLI EDILIZI**

In relazione all'immobile sopra identificato, presso gli enti sopraindicati non sono stati individuati¹ titoli edilizi abilitativi.

☐ **B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ**

In relazione all'immobile di cui alla presente relazione non risulta agli atti richiesta di abitabilità e relativo certificato.

☐ **C. ULTERIORI VERIFICHE, NOTE² E OSSERVAZIONI³**

La comparazione tra lo stato legittimo e il rilievo è riferita alla singola unità immobiliare precedentemente descritta e non all'intero fabbricato di cui fa parte.

Come sopra precisato, non sono reperiti titoli edilizi riferiti all'immobile; pertanto lo stato legittimo viene desunto dalle informazioni catastali di primo impianto (v. art. 9-bis comma 1-bis D.P.R. 380/2001), ovvero da mappa d'impianto catastale e da planimetria catastale d'impianto del 22/10/1953 prot. 3031.

Dal confronto tra lo stato legittimo come sopra dedotto e lo stato di fatto rilevato emergono le seguenti difformità:

1. piano primo, ampliamento fabbricato e conseguente creazione di vano bagno e disimpegno;
2. piano primo, chiusura porte interne e conseguente frazionamento di unità immobiliare non legittimato con titolo edilizio (nell'originaria planimetria del 1953 l'abitazione aveva una maggiore consistenza);
3. piano primo, modifica alle aperture interne ed esterne su muratura portante;
4. su tutti i piani, lievi modifiche dimensionali interne ed esterne.

Le modifiche di cui al punto 1 non sono sanabili e pertanto dovrà essere effettuata la remissione in pristino previo eventuale idoneo titolo abilitativo legittimante e nel rispetto della normativa di sicurezza e antisismica.

Le modifiche di cui ai punti 2-3-4 sono sanabili previa presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, corredato di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Tenuto conto della difformità di cui al punto 2, la regolarizzazione dovrà altresì riguardare l'adiacente abitazione che insiste sulla particella 63 (non oggetto della presente relazione ed appartenente ad altro proprietario).

Per tutte le difformità di cui ai punti 1-2-3-4, le eventuali pratiche e/o le opere strutturali andranno eseguite congiuntamente su tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di relazione e se necessario anche sui fabbricati adiacenti, ovvero anche su quelle non oggetto di relazione appartenenti ad altri proprietari, con i relativi costi a carico di tutte le unità immobiliari, ciascuna per quanto di propria competenza, ripartite come per Legge.

D. CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali:

- **non è conforme**⁴ allo stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Rimini, 10.12.2025

Firma e timbro




Si allega:

1. visure catastali, planimetrie catastali;
2. mappa catastale di impianto, planimetria catastale d'impianto.

¹ La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

² NOTA SULLA RELAZIONE:

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcune responsabilità in ordine) alle ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione oltre quelle espressamente indicate nella relazione stessa.

*Qualora espressamente richiesto dal cliente nella lettera di incarico, potranno essere eseguite ulteriori verifiche sull'immobile, come dal seguente elenco riportato a **titolo esemplificativo**:*

- ricade / non ricade nell'area con campitura nella **carta dei Vincoli del Comune** di _____, estratta in data _____.
- è stato/ non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzione urbanistica;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Legge Bucalossi) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;
- è classificato / non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- è soggetto / non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
- Verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- Ricerca di Deposito /Autorizzazione sismica;
- Presenza di Eventuali pratiche per VVFF /AUSL / Emissioni in Atmosfera ecc.;
- Verifica di progetti impianti e relative dichiarazione di conformità
- Autorizzazione allo scarico.....
- Destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di _____ in data _____.
- Rilievi topografici volti alla verifica dei confini materializzati sul posto da sovrapporre con la mappa catastale.

³ Spazio dedicato alle osservazioni, note di dettaglio ed a tutte le evidenze rilevate dal tecnico incaricato inclusa l'indicazione della data di accesso agli uffici, gli ulteriori elementi a richiesta del notaio, dei vincoli, delle difformità non essenziali ecc.

Agibilità: dichiarare eventuale deposito, attestazione, dichiarazione sul silenzio assenso ecc.

⁴ Ove il tecnico riscontrasse difformità non essenziali tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi / all'ultimo dei titoli edilizi, acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competente, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e osservazioni.