

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**



promossa da:

contro

**N. Gen. Rep. 91/2022**

**Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario: Avv. Stefania Aceto**



**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Pizzioli  
iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014  
C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402  
con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f  
cellulare: +39 335425080  
email: archpizzioli@studiomem.it pec:marco.pizzioli@archiworldpec.it



**Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto**  
**Perito: Arch. Marco Pizzioli**

**A - Beni in Rimini (Rn) in via Lipparini n°23**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento edificato negli anni '60 in Rimini con servizi al piano terra, inseriti in fabbricato ad uso civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra.

L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina "abitabile", due bagni e tre camere da letto oltre a balconi e disimpegni.

I locali al piano terreno, aventi destinazione ripostiglio, oggi sono adibiti impropriamente a civile abitazione, presentano forma regolare e discreto stato di conservazione.

Le unità immobiliari sono identificate in catasto come segue:

- Catasto fabbricati:
  - Foglio 88, particella 1547, subalterno 8 (graffato al subalterno 9), piano T, zona censuaria 1, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 25,00 mq, superficie catastale 21,00 mq, rendita catastale pari ad euro 81,34.
  - Foglio 88, particella 1547, subalterni 5 (graffato subalterno 6), piano T, zona censuaria 1, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 19,00 mq, superficie catastale pari a 19,00 mq, rendita catastale pari ad euro 122,66.
  - Foglio 88, particella 1547, subalterno 10, piano 1, zona censuaria 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale pari a 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte pari a 115,00 mq, rendita catastale pari ad euro 446,48
- Catasto terreni:

Foglio 75, particella 1547, Ente urbano di mq 362,00

I beni risultano intestati per 2/3 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/3 in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXX come sotto identificata e 1/3 come bene personale), e per 1/3 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (in comunione dei beni con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra identificato)

Si precisa che nella visura relativa al subalterno 5 (graffato al subalterno 6) appare la riserva 1 (Atti di passaggio intermedi non esistenti); essendo stata apposta "ante ventennio" è possibile cancellarla mediante istanza in carta bollata da depositarsi all'agenzia del territorio con costi stimati pari ad euro 200,00.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

**Regime patrimoniale del debitore:** I debitori sono coniugati in regime di comunione dei



**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

beni dal 19/10/1975 (atto trascritto nei registri di matrimonio del comune di Rimini n° 574 P. 2s. A nell'anno 1975).

Si allegano estratti di nascita e matrimonio in allegato n°5.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA



Caratteristiche zona: Residenziale centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche e commerciali;

Collegamenti pubblici: autobus (300 m), stazione ferroviaria (4,0 km), autostrada (7,0 Km), aeroporto (5,0 Km);

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dagli esecutati. Si precisa che, in data 28/12/2022, su richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Rimini ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a



**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli





#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi elencati al successivo paragrafo 7, sono emerse alcune difformità che vengono di seguito esplicitate:

- 1) Cambio di consistenza senza opere relativamente a tutte le unità immobiliari avvenuto solo catastalmente nel 1989 e non legittimato da alcuna pratica edilizia;
- 2) Accorpamento di due unità immobiliari (sub 5 graffato sub 6 e sub 8 graffato sub 9) e cambio di destinazione da locale ad uso servizio a civile abitazione mediante la realizzazione di tramezzi interni e l'installazione di impianto di riscaldamento;
- 3) Realizzazione di manufatto di dimensioni pari a 2,90 ml x 1,10 ml (per totali mq 3,19), tamponamenti laterali con infissi in vetro e alluminio, copertura rigida in pannelli termocoibentati e altezza pari a 2,40 ml, in aderenza alla parete dell'ingresso laterale dei locali ad uso servizio al piano terreno;
- 4) Abbassamento della quota del piano di calpestio dei locali al piano terreno mediante (presunta) rimozione di soletta in ca e sua ricostruzione ad una quota inferiore (pari a circa 30 centimetri) e realizzazione di gradini all'ingresso del subalterno 8;
- 5) Chiusura di foro nel solaio ed eliminazione della scala costituente collegamento tra ripostiglio del subalterno 10 e subalterno 5 (graffato subalterno 6);
- 6) Modifiche prospettiche relativamente ai locali al piano terra subalterno 5 (graffato subalterno 6) e subalterno 8 (graffato subalterno 9);
- 7) Lievi errori nelle quotature interne all'interno del subalterno 10 (che inficiano anche il calcolo delle relative superfici dei vani, di conseguenza anch'esso errato) e mancata rappresentazione di piccoli controsoffitti nella zona giorno nella pratica edilizia;

Il tutto fermo restando le opere in difformità dagli elaborati allegati al progetto 721/1967 realizzate contestualmente alla realizzazione del fabbricato (con particolare riferimento alle bucatore esterne, dimensioni del fabbricato, distacchi e altezze), in tolleranza ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 ter l.r. 23/04 in quanto è avvenuto rilascio di certificato di abitabilità/usabilità citato al successivo paragrafo 7, previo sopralluogo dei funzionari incaricati (pertanto lo "stato legittimo" dell'immobile può essere considerato quello rilevato dai suddetti funzionari modificato poi dalle successive pratiche edilizie).

Si precisa che la verifica di conformità è stata condotta, per quanto riguarda l'interno dell'appartamento distinto al subalterno n°10, con la DIA 356/2005, per quanto riguarda i prospetti, la consistenza delle unità immobiliari e la disposizione interna dei subalterni 5 (graffato con subalterno 6) e 8 (graffato con subalterno 9), con il progetto 721/1967 (in quanto le successive pratiche edilizie non interessavano i prospetti ad eccezione di DIA 1237/2005 (limitatamente a parapetti dei balconi e decorazioni esterne)

Si rileva inoltre che, nella DIA 356/2005 è stata errata la dimensione della finestra del bagno prospiciente la via Lipparini. Tuttavia tale errore non costituisce illecito edilizio in quanto la pratica edilizia non era volta ad autorizzare modifiche prospettiche (dunque trattasi di mero errore di quotatura relativamente a componente di unità immobiliare non

oggetto di intervento).

Le difformità di cui ai punti 1), 5) e 6) risultano sanabili mediante SCIA A SANATORIA ai sensi dell'articolo 17 della l.r 23/04 con spese professionali pari ad €5000,00 oltre a cassa professionale e iva come per legge, oblazione pari a €2000,00 e diritti di segreteria pari ad € 450,00, per totali 7450,00 euro (previo ripristino delle opere non sanabili di cui si relaziona di seguito). Si consideri la possibilità di verificare con sondaggi murari distruttivi che le modifiche prospettiche di cui al punto 6) possano essere nate contestualmente alla realizzazione del fabbricato; in tal caso tale difformità potrebbe essere ascrivibile alle tolleranze ex articolo 19 bis. l.r 23/04 in virtù del rilascio del certificato di abitabilità a seguito della prima realizzazione del fabbricato.

Le difformità di cui ai punti 2) e 3) non risultano sanabili in quanto non conformi alle norme urbanistiche (con particolare riferimento alla superficie delle autorimesse e alle norme in materia di distanze legali), pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi con costi stimati pari ad euro 5000,00 (compresa la rimozione TOTALE degli impianti termici presenti all'interno del subalterno 5 graffato con subalterno 6 e 8 graffato con subalterno 9, in ossequio alle prescrizioni del PAIR 2017)

La difformità di cui al punto 7) risulta tollerabile ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 della l.r 23/04 pertanto non produce sanzioni né limitazioni al bene.

La difformità di cui al punto 4) risulta sanabile mediante deposito di permesso di costruire in sanatoria con opere di adeguamento (legate agli aspetti sismici e alla fruibilità dell'autorimessa) con contestuale deposito di pratica sismica in sanatoria e di pratica sismica (per le opere di adeguamento), con costi stimabili pari a € 30.000,00 compreso spese professionali e oblazioni da versarsi al comune oltre ad iva e cassa professionale nelle aliquote previste dalla legge al momento del deposito della pratica (si tenga presente che è possibile redigere unica pratica di sanatoria includendo le difformità di cui ai punti 1), 5) e 6) che risulterebbero soggette a SCIA con leggero risparmio economico pari a circa 2000,00 euro rispetto alla somma dei due procedimenti). Alternativamente è possibile il ripristino dello stato dei luoghi (ferma restando la necessità di deposito di pratica sismica e scia ex articolo 18 l.r 23/04 per le opere in costruzione) con costi stimati pari ad euro 2000,00 (ai quali vanno sommati i costi per la sanatoria delle difformità di cui ai punti 1), 5), 6)).

Risulta inoltre "pendente" PROVVEDIMENTO REPRESSIVO numero di registro 10921 del 24/07/2012 (protocollo 108738/2012) a contestazione delle difformità di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6) oltre alla realizzazione di manufatto su corte comune imputato al ricevente del verbale (al quale sono seguite successive memorie depositate in data 27/09/2012 con protocollo 143354 e in data 29/10/2014 con protocollo 204499/2014).

Ad oggi non risulta alcun seguito a quanto sopra, dunque non sono stati emessi verbali di demolizione.

Sarà onere dell'aggiudicatario procedere al ripristino dello stato della conformità dei luoghi in quanto trattasi, come già sopra precisato, di difformità non legittimabili (in quanto come già specificato, non è ammissibile ridurre la superficie destinata ad autorimessa, alcune opere non sono conformi alla normativa in materia di antisismica e la destinazione "civile abitazione" non è ammessa in quanto non sono rispettate le dimensioni minime delle stanze



## 7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile (compresi i certificati di abitabilità):

- Progetto 721/1967 del 23/05/1967 (con Rettifica del 13/01/1972 e nuova approvazione del 22/01/1972);
- DIA 1382/2004 del 10/11/2004 protocollo n°200131/2004 (relativamente a subalterno 10);
- DIA 356/2005 del 22/03/2005 protocollo n°47692/2005 (variante a DIA 1382/2004);
- DIA 1237/2005 del 12/09/2005 protocollo n°150459/2005 (relativa a facciata esterna);
- DIA 1565/07 del 12/11/2007 protocollo n°200918/07 (limitatamente a corte comune con altra proprietà);

Oltre alle pratiche edilizie di cui sopra risultano le seguenti pratiche di abitabilità/agibilità (o equipollenti nelle forme previste dalla legge al momento della richiesta)

- Certificato di abitabilità/usabilità 981/1969 del 04/07/1969;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità (protocollo richiesta n°94342 9 - n°156/05 del 2005 (attestata in data 31/08/05) – Valido unicamente per il subalterno n°10.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

**B- Descrizione delle unità immobiliari di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento edificato negli anni '60 in Rimini con servizi al piano terra, inseriti in fabbricato ad uso civile abitazione costituito da tre piani fuori terra. L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina "abitabile", due bagni e tre camere da letto oltre a balconi e disimpegni.

I locali al piano terreno aventi destinazione ripostiglio, oggi sono adibiti impropriamente a civile abitazione, presentano forma regolare e discreto stato di conservazione.

Le unità immobiliari risultano identificate al catasto fabbricati al foglio 88 mappale 1547 subalterno 10 (appartamento), subalterno 5 graffato subalterno 6 (autorimessa al piano terra) e subalterno 8 graffato subalterno 9 (ripostiglio al piano terreno).

**Destinazione urbanistica**

Strumenti urbanistici:

- P.S.C approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola PSC è individuato in zona AUC\_U.
- Vincoli: l'area ricade in "aree a potenzialità archeologica bassa" così come individuato nella tavola dei vincoli 2.2 a del PSC.
- R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016;
- Variante specifica R.U.E approvata con deliberazione consiliare 9 del 25/03/2021; L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-8 in ambito auc2 (disciplinato dall'articolo 53 delle norme di attuazione)

**CALCOLO SUPERFICI**

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti degli immobili oggetto di stima (arrotondate). Si precisa che:

- al balcone viene assegnato il coefficiente 0,50 in quanto trattasi di balcone di limitate dimensioni a servizio dell'unità immobiliare principale.
- i locali ad uso servizio al piano terreno vengono considerate con coefficiente pari ad 1,00 in quanto nel successivo paragrafo 8 verrà assegnato un prezzo al metro quadrato "dedicato" a tali locali (anche al fine di tenere conto nella determinazione del valore, la necessità di operare ripristini dello stato legittimo e/o regolarizzazioni urbanistiche di cui si è trattato al precedente paragrafo 4.3.1).

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Superficie abitativa – Sub 10	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
Balconi – Sub 10	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
Ripostiglio – Sub 8 (graffato sub 9)	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Autorimessa – Sub 5 (graffato sub 6)	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
<b>TOTALI</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>183,00</b>		<b>174,00</b>



### Caratteristiche descrittive

#### Infissi

Infissi esterni in alluminio con vetro doppio all'interno dell'appartamento (sub 10) oscurati con tapparelle in materiale plastico, con portone di ingresso in legno. Infissi in pvc con vetro doppio (in parte) oscurati con veneziane nei servizi al piano terra. Infissi interni in legno, portone di ingresso in legno. Condizioni: buone.

#### Pavim. Interna

Pavimentazione con piastrelle in ceramica sia all'interno dell'appartamento che nei servizi al piano terreno. All'interno delle camere dell'appartamento è presente pavimentazione in listoni di legno. Condizioni: buone.



**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

**Pareti esterne**

Edificio realizzato con struttura in muratura portante con solai in latero cemento e tamponamenti esterni in mattoni pieni senza isolamento termico rifinite con intonaco tinteggiato.  
Condizioni: discrete.

**Impianto termico**

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano.  
Impianto di emissione con radiatori.  
L'impianto termico all'interno dei locali ad uso servizio all'interno dovrà essere dismesso, così come precisato nel precedente paragrafo 4.3.1  
Condizioni: buone.

All'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare che tuttavia sono state depositate, unicamente per il subalterno 10 unitamente alla pratica per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità n°156/05 menzionata la precedente paragrafo 7.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

<b>Locali</b>	<b>Sup. netta arrotondata (mq)</b>	<b>Altezza (ml)</b>	<b>Esposizione (N-S-W-E)</b>	<b>Condizioni</b>
Soggiorno – Ingresso - Pranzo	24,00	2,98	N-NO-O	Buone
Disimpegno	1,50	2,98	-	Buone
Cucina	9,00	2,98	N	Buone
Bagno	4,80	2,98	NO	Buone
Bagno	5,15	2,98	SE	Buone
Camera	17,50	2,98	O	Buone
Camera	12,50	2,98	SE	Buone
Camera	17,50	2,98	SO	Buone
Disimpegno	1,80	2,98	-	Buone
<b>Totale locali principali – Sub 10 (1)</b>	<b>93,75</b>			
<b>Balcone – Sub 10 (2)</b>	<b>17,50</b>	-	SE-E	Buone



**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

Ripostiglio – subb 8/9	19,50	2,45	NO	Sufficienti
Ripostiglio	12,00	2,45	SE	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
Ripostiglio – subb 5/6	4,70	2,45	S	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
Disimpegno – Sub 5/6	3,50	2,45	-	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
Bagno – Sub 5/6/8/9	4,50	2,45	E	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
Corpo esterno – Ingresso	4,50	2,40 (media)	N	Da demolire
<b>Totale servizi piano terreno (3)</b>	<b>48,70</b>	-		
<b>TOTALI (1) + (2) + (3)</b>	<b>159,95</b>	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate nel successivo paragrafo 8.2

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente turistica, risultano vicini a tutti i principali servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti).

La costruzione del fabbricato nel quale gli immobili sono inseriti è risalente alla fine degli anni '60 del '900 ed è stato realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca con finiture ordinarie. Esso risulta in discreto stato di conservazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Rimini in zona C3 ("semicentrale/Lagomaggio-ospedale") valori medi compresi tra 1900,00 €/mq e 2700,00 €/mq (per i box valori medi compresi tra 980,00 €/mq e 1450,00 €/mq e per i posti auto coperti valori medi compresi tra 690,00 €/mq e 880,00 €/mq)

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati cinque immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere:

- per la stima dell'unità immobiliare sita al subalterno 10 (civile abitazione) il valore di **2300,00 €/mq**.

- per i servizi al piano terreno **1000,00 €/mq.**

## 8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## 8.3 - Valutazione immobili con stima comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, calcolate in precedenza:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Appartamento - Sub 10	115,00	€2.300,00	€264.500,00
Balcone - Sub 10	9,00	€2.300,00	€20.700,00
Autorimessa - Subb 5/6	20,00	€1.000,00	€20.000,00
Ripostiglio - Subb 7/8	30,00	€1.000,00	€30.000,00
<b>Totale</b>	<b>174,00</b>		<b>€ 335.200,00</b>

## 8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

**€301.680,00**

## 8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

Sulla base delle correzioni e dei calcoli di cui ai precedenti paragrafi il valore del compendio immobiliare con riferimento alle quote di proprietà è pari a

**€302.000,00**

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima può essere considerato divisibile in quanto è possibile alienare separatamente l'appartamento al piano primo distinto al subalterno 10 e i servizi al piano terra distinti ai subalterni 5 graffato 6 e 8 graffato 9.

Relazione creata in data 19/12/2022  
Codice documento: E118-2022-0091

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

La presente relazione si compone di quindici pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetrie catastali, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Documentazione anagrafica;
- 6) Attestato di prestazione energetica;



Il perito

Arch. Marco Pizzioli



**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Avv. Stefania Aceto  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli