

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **00062/2025**

Giudice Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario Avv. Matteo FRANCHINI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al n. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Liguria, n. 14A
telefono: 0541-643485
cellulare: 360-886726
email: arcostudio1@tin.it*

Beni in Bellaria - Igea Marina (Rimini), Via Isonzo, n. 2
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a uso civile abitazione, ubicato al piano primo.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato urbano condominiale, di complessivi piani sette fuori terra, destinati ad abitazioni, locali di deposito e negozi ed un piano interrato, destinato a locali di deposito, denominato, "Condominio Rubicone", sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), in Via Isonzo, n. 2, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 6, Particella n. 789, Qualità E.U. di Mq. 542, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

L'immobile è così composto:

- un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, per una superficie complessiva pari a Mq. 43,55, circa (al lordo dei muri) e un terrazzo/balcone a livello, per una superficie complessiva pari a Mq. 27,50, circa (al lordo di parapetti);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 57,30**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito, dal sottoscritto Stimatore, in data 27.10.2025.

Identificazione Catasto Fabbricati

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:

-

, con sede a (), Codice Fiscale

- proprietà 1/1;

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:
 - Foglio di mappa n. 6, Particella n. 789, Subalterno n. 9, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 2,5, Superficie Catastale Totale Mq. 52, Rendita Catastale €. 406,71, indirizzo Via Isonzo, n. 2, Piano 1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano primo: Foglio di mappa n. 6 - Particella n. 789 - Subalterni nn. 10 e 12 (proprietà private altre ditte), vano scala comune e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- per le parti comuni del fabbricato, vista l'assenza dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, si rimanda a:

- atto di compravendita stipulato dal notaio in data 13.07.2021 - Rep. n. 307 - Raccolta n. 258, trascritto a Rimini in data 15.07.2021 al n. 7.893 R.P. - n. 11.294 R.G., nel quale è riportato quanto segue:

"È compresa nella presente compravendita l'afferente quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio del quale l'unità in oggetto è parte, tali per legge o destinazione." (**ALLEGATO N. 5**);

- atto di compravendita stipulato dal notaio in data 10.01.1976 -

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Rep. n. 145.773 - Raccolta n. 12.703, trascritto a Rimini in data 07.02.1976 al n. 680 R.P. - n. 866 R.G., nel quale è riportato quanto segue:

"[...] e con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero stabile consistenti, oltre a quanto stabilito dalla legge principalmente in:

- area sottostante e circostante il fabbricato distinta in mappa del catasto rustico di detto comune al foglio 6 col mappale n. 789 di mq. 331;

558 (già 558/a) di mq. 44, 559 (già 559/a) di mq. 185 e quindi della superficie complessiva di mq. 560.

Il tutto secondo il tipo di frazionamento mod.51 redatto dal Geom. Italo Rubinetti di Bellaria, approvato dall'U.T.E. di Forlì il 21.7.1971 reg.to nel mod.12 a pag. 188 vol. VIII.

- Atri d'ingresso, scale, pianerottoli, locali macchine distinte dette parti comuni nel tipo di frazionamento sopra richiamato al foglio 6 con la particella n. 789 sub. 37;

- impianto centrale di riscaldamento, impianto acqua ed energia elettrica ed ogni altro impianto che serva ad uso comune e provveda ad una necessità generale." (ALLEGATO N. 5).

- Art. 2 del regolamento di condominio (ALLEGATO N. 5).

Per la documentazione catastale si veda l'ALLEGATO N. 2.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo, risulta completa e idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata al Catasto Fabbricati, del Comune di Bellaria - Igea Marina, con il Foglio di mappa n. 6, Particella n. 789, Subalterno n. 9, elenco immobili Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 26.09.2025 (ALLEGATO N. 2) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 18.11.2025, a nome di

presso

l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non sono emerse formalità dopo il pignoramento (ALLEGATO N. 3);

- planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta, dal sottoscritto Stimatore, a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 27.10.2025 (ALLEGATO N. 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società (ALLEGATO N. 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area portuale, residenziale e turistico-ricettiva a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (discreto), farmacia (sufficiente), negozi

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



al dettaglio (discreto), spazi verdi (sufficiente), scuole (discreto), ufficio postale (discreto); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: area portuale, residenziale e turistico-ricettiva i principali centri limitrofi sono: Bellaria - Igea Marina (capoluogo) a Km. 1,5 - Rimini a Km. 16 - Riccione a Km. 26 - San Marino a Km. 33 - Cesenatico a Km. 10 - Cesena a Km. 24;

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Adriatica a Km. 0,020 e Parco del Gelso a Km. 3;

le attrazioni storiche presenti sono: Torre Saracena - Parco e Museo delle conchiglie - Castello Benelli - Casa e Parco Panzini - Chiesa di Santa Margherita.

Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Rimini Nord) a Km. 9 - autobus a Km. 0,4 - ferrovia (stazione di Bellaria-Igea Marina) a Km. 3 - porto di Bellaria-Igea Marina a Km. 1 - aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 21.



Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 27.10.2025, l'immobile era occupato da terzi con contratto di affitto stipulato in data anteriore (01.09.2023) alla data di pignoramento (26.05.2025) e dunque **opponibile alla procedura**.

In relazione al contratto di affitto si riportano le seguenti informazioni:

▪ **contratto di locazione** in forza di scrittura privata in data 01.09.2023 - registrato a Ravenna in data 22.12.2023 al n. 9.112 - Serie 3T (**ALLEGATO N. 3**);

▪ **locatore:**

, con sede a () in Via ()
 , n. () - Codice Fiscale () - legale rappresentante
 , nato a () il () ;

▪ **conduttore:** () , nata a () il () , codice fiscale () ;

▪ **durata:** fissata in anni 4 (quattro) a decorrere dal 01.09.2023.

Il contratto è tacitamente prorogato di anni 4 (quattro), salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art. 3 - Comma 1 della Legge n. 431 del 09.12.1998, a mezzo lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della scadenza;

▪ **canone:** canone annuo di affitto pari a €. 2.400,00, esente I.V.A., da corrispondersi in 12 rate mensili di pari importo (€. 200,00) entro il giorno 5 di ogni mese.

N.B: dalla comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano altri contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere, oltre a quello sopra riportato (**ALLEGATO N. 3**).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)**4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

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 (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale a favore di ()
 , con sede a () , contro ()

() , a firma Tribunale di Ravenna in data 20.06.2024
 al n. 446/2024 - iscritta a Rimini in data 24.06.2024 al n. 1.260 R.P. -
 n. 9.045 R.G., gravante l'immobile in oggetto.

Importo ipoteca: €. 18.000,00

Importo capitale: €. 8.347,24

Domicilio ipotecario eletto: non indicato.

- ipoteca giudiziale a favore di () , contro ()

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



, a firma Tribunale di Rimini in data 05.06.2024 al n. 658 - iscritta a Rimini in data 01.07.2024 al n. 1.336 R.P. - n. 9.647 R.G. e successiva integrazione iscritta a Rimini in data 04.07.2024 al n. 1.385 R.P. - n. 9.887 R.G., gravanti l'immobile in oggetto.

Importo ipoteca: €. 4.295,45

Importo capitale: €. 3.596,18

Domicilio ipotecario eletto: (), n. , c/o

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di
, con sede a (), contro



, a firma Tribunale di Ravenna in data 26.05.2025 al n. 2.113/2025 e trascritto a Rimini in data 05.06.2025 al n. 6.119 R.P. - n. 8.580 R.G., gravante l'immobile in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di €. **882,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale - R.P. n. 1.260/2024	€. 18.000,00	€. 200,00 (minimo)	€. 94,00	€. 294,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 1.336/2024	€. 4.295,45	€. 200,00 (minimo)	€. 94,00	€. 294,00
pignoramento - R.P. n. 6.119/2025	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 882,00

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 18.11.2025, si veda l'ALLEGATO N. 3.

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria - Igea Marina sono state riscontrate, tra l'attuale stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia in variante, Prog. n. 226/69 del 20.09.1969, numerose difformità.

Premesso che:

- in data 31.03.1971 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità del fabbricato, da parte del Comune di Bellaria - Igea Marina, , Prot. n. 76 (**ALLEGATO N. 4**);

- all'autorizzazione di abitabilità, suddetta, è stato allegato un elaborato grafico nel quale è riportata la situazione di fatto alla data di rilascio dell'autorizzazione stessa (**ALLEGATO N. 4**);

- la planimetria catastale deposita in data 12.05.1971 - Prot. 9.611, riporta lo stato di fatto corrispondente ad oggi;

si fa presente, pertanto, che:

- a seguito del confronto avuto con il Tecnico del Comune di Bellaria - Igea Marina, tutte le difformità riscontrate possono considerarsi rientranti nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

- il Comune di Bellaria - Igea Marina, ad oggi, consente di depositare una pratica edilizia, completa di elaborati grafici, per presa d'atto di tutte le difformità esistenti e rientranti nella Tolleranza Costruttiva sopra citata.

N.B.: la porta-finestra del soggiorno/angolo cottura è stata modificata, riducendone la larghezza da Cm. 120 a Cm. 100 e di conseguenza il R.I. (rapporto illuminante) pari ad 1/8 non è più conforme.

Sarà necessario ripristinare lo stato iniziale con la rimozione dell'attuale infisso (porta-finestra) e l'installazione di uno nuovo.

Costi da sostenere

- Per la presentazione della pratica edilizia per presa d'atto occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia per presa d'atto
(onorari, spese, diritti, ecc. -
importo stimato, compreso
oneri di Legge): = €. 2.200,00
- impiego di artigiani per rimozione,
fornitura e posa di infisso (porta-finestra)
(importo stimato, compreso oneri
di Legge): = €. 2.600,00
- PER COMPLESSIVI: = €. 4.800,00**

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorrerà presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - C. 1.

Costi da sostenere

- Non occorrerà sostenere alcun costo.

N.B.:

1.) i costi e le procedure sopra indicati sono il risultato del colloquio avuto con il tecnico del Comune di Bellaria - Igea Marina in data 17.11.2025 che, comunque, sono da ritenersi indicativi.

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno, comunque, concordate con gli uffici tecnici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione;

2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie, presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alla unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti difformità:

▪ ABITAZIONE - PIANO PRIMO

a.) diverso dimensionamento del terrazzo/balcone.

- La difformità riscontrata nella planimetria catastale non è rilevante ai fini catastali poiché non incide sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Non occorrerà procedere con alcuna regolarizzazione.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- Non occorrerà sostenere alcuno costo.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la mappa del Catasto Terreni, non sono state riscontrate difformità.

Regolarizzazione catastale

- Non occorrerà procedere con alcuna regolarizzazione.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorrerà sostenere alcuno costo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	550,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia - ultimo biennio:	€.	2.177,51
- Millesimi di proprietà condominiale - Tabella A: 29,068.		

N.B.: i riferimenti dell'amministratore di condominio sono i seguenti:

- ;
- recapito telefonico: ;
- E-mail: ;

(ALLEGATO N. 5).

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)

- L'immobile risulta già dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - n. 08979-217565-2021, redatto dall' _____, rilasciato il 03.06.2021 e valido fino al 03.06.2031, con la seguente classificazione:

- CLASSE ENERGETICA: "F" con EP $g_{l,nren} = 237,36 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$ (ALLEGATO N. 5).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)**7.1. Attuale proprietario:**

- _____, con sede a _____ (_____), proprietà per 1/1, dal 13.07.2021 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio _____ in data 13.07.2021 al Repertorio n. 307 - Raccolta n. 258, trascritto a Rimini in data 15.07.2021 al n. 7.893 R.P. - n. 11.294 R.G., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale (ALLEGATO N. 5).

7.2. Precedenti proprietari:

- _____, nata a _____ (_____) il _____ - proprietà 1/2 e _____, nato a _____ (_____) il _____ - proprietà 1/2, dal 11.07.2011 al 13.07.2021 in forza di successione in morte di _____, deceduto in data 11.07.2011 - Dichiarazione di Successione n. 930 - Volume n. 9.990 in data 10.07.2012 presentata presso l'ufficio di Pavia e trascritta a Rimini in data 23.10.2012 al n. 9.141 R.P. - n. 13.958 R.G..

Rinuncia all'eredità, da parte di _____, con atto a firma notaio _____ in data 22.11.011 - Repertorio n. 6.404 - Raccolta n. 4.154 registrata a Pavia in data 24.11.2011 al n. 5.640, per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

La suddetta successione è stata espressamente accettata con atto a firma notaio _____ in data 07.12.2011 - Repertorio n. 6.418 - Raccolta n. 4.164 e trascritto a Rimini in data 15.12.2011 al n. 10.252 R.P. - n. 17.674 R.G..

- _____, nata a _____ (_____) il _____ - proprietà 1/2 e _____, nato a _____ (_____) il _____ - proprietà 1/2, dal 10.01.1976 al 11.07.2011 in forza di atto di compravendita a firma notaio _____ in data 10.01.1976 al Repertorio n. 145.773 - Raccolta n. 12.703, trascritto a Rimini in data 07.02.1976 al n. 680 R.P. - n. 866 R.G., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

- L'immobile suddetto è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:
CATASTO TERRENI

- in data 16.04.1974, con Variazione n. 174, in atti dal 04.06.1975, la Particella n. 789 di Mq. 331, dall'impianto meccanografico del 09.04.1971, veniva fusa con la Particella n. 558, dando origine alla Particella n. 789 di Mq. 560;

- in data 18.08.2008, con Riordino Fondiario n. 2088.1/2008 - Pratica n. RN0120151, in atti dal 18.08.2008, la Particella n. 789 di Mq. 560 veniva variata e diventava di Mq. 542.

CATASTO FABBRICATI

- in data 12.05.1971, con dichiarazione di nuova costruzione - Prot. n. 9.611, veniva censito l'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Bellaria - Igea Marina, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 155/62 - Autorizzazione all'esecuzione di ampliamento di fabbricato a uso

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

bar-ristorante, intestata a _____, rilasciata in data 28.09.1962 - Prot. n. 155 (ALLEGATO N. 4);

P.E. n. 345/68 - Autorizzazione all'esecuzione di sopraelevazione di fabbricato a uso albergo, intestata a _____, rilasciata in data 21.08.1968 - Prot. n. 345 (ALLEGATO N. 4);

P.E. n. 226/69 - Variante alla Licenza Edilizia n. 345/68 per cambio di destinazione d'uso, da pensione a civile abitazione e negozi e sopraelevazione di fabbricato, intestata a _____, presentata in data 02.09.1969 e rilasciata in data 20.09.1969 - Prot. n. 8.878 - Prog. n. 226 (ALLEGATO N. 4);

ABITABILITA' n. 76 - Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità, rilasciata in data 31.03.1971 - Prot. n. 76 (ALLEGATO N. 4);

P.E. n. 338/B - Concessione Edilizia in Sanatoria (L. n. 47/1985) relativa alle parti comuni, rilasciata in data 20.11.1993 - Prog. n. 338/B (riferimenti desunti da atto notarile relativo ad altra unità immobiliare).

N.B.: i precedenti edilizi sopra citati sono stati trasmessi direttamente, dal Comune di Bellaria - Igea Marina, al sottoscritto Stimatore senza che lo stesso ne abbia preventivamente potuto prendere visione.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a uso civile abitazione, ubicato al piano primo.

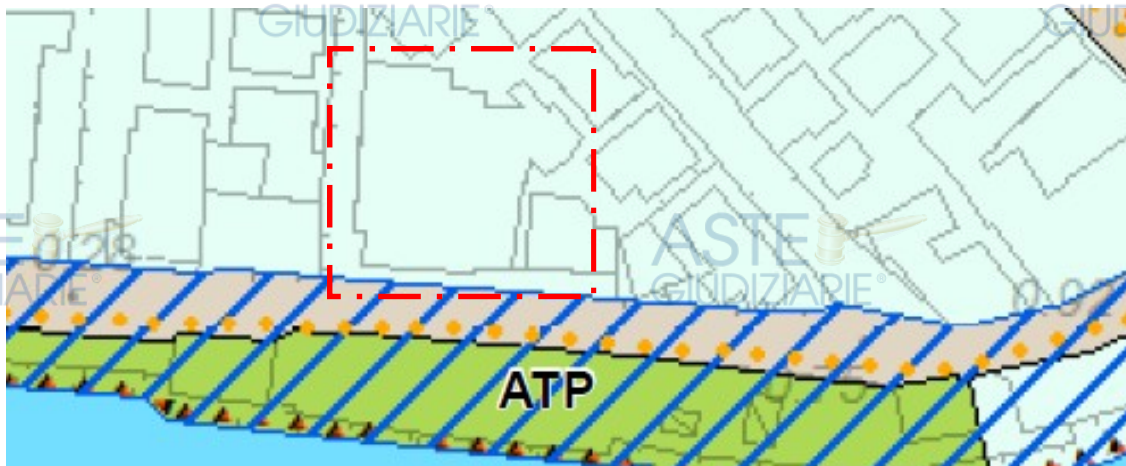
- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato urbano condominiale, di complessivi piani sette fuori terra, destinati ad abitazioni, locali di deposito e negozi ed un piano interrato, destinato a locali di deposito, denominato, "Condominio Rubicone", sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), in Via Isonzo, n. 2, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 6, Particella n. 789, Qualità E.U. di Mq. 542, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna di Mt. 2,78.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Bellaria - Igea Marina, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** adottato in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 28.01.2014, la destinazione urbanistica è la seguente:

"*AUC.T - Ambiti urbani della città turistica*" - disciplinato dall'Art. 57 delle Norme del P.S.C. (ALLEGATO N. 5).



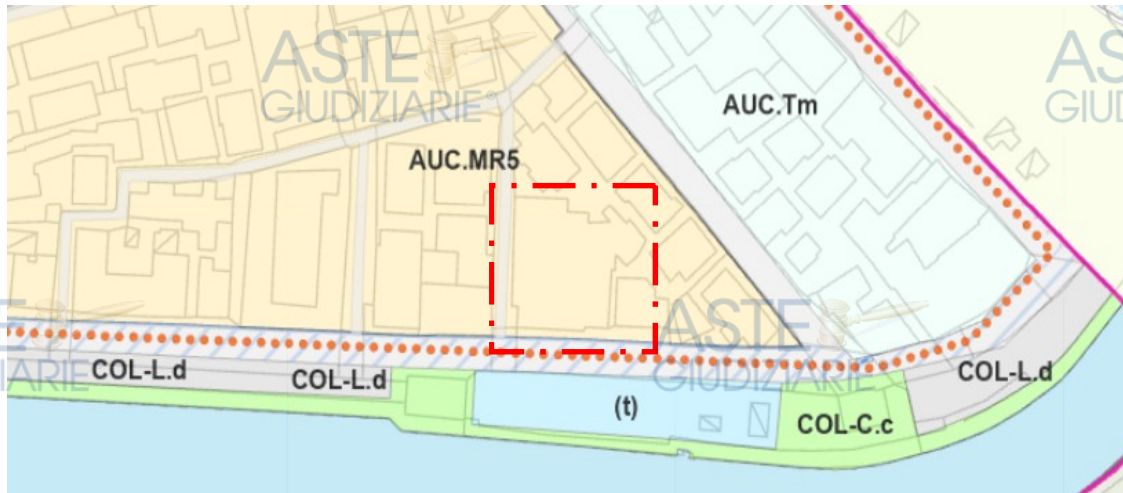
Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- Nello strumento urbanistico del Comune di Bellaria-Igea Marina, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** adottato in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 30.03.2021, la destinazione urbanistica è la seguente:

“AUC.MR - *Ambiti urbanizzati di recupero e rigenerazione urbanistico-edilizia - AUC.MR.5 Bellaria - Via Rubicone*” - Art. 2.15bis delle Norme del R.U.E. (ALLEGATO N. 5)



N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
soggiorno/angolo cottura - piano primo	Sup. reale lorda	21,40	1	21,40
disimpegno - piano primo	Sup. reale lorda	1,65	1	1,65
camera da letto - piano primo	Sup. reale lorda	16,20	1	16,20
bagno - piano primo	Sup. reale lorda	4,30	1	4,30
terrazzo/balcone - piano primo	Sup. reale lorda	27,50	0,50	13,75
	Sup. reale lorda	71,05	/	57,30

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Travi/cordoli:

Solai:

Copertura:

tipologia: non rilevabili, condizioni: non rilevabili

materiale: pilastri gettati in opera in C.A., condizioni: discrete

materiale: travi e cordoli gettati in opera in C.A., condizioni: discrete

tipologia: C.A. e laterizio gettati in opera, condizioni: discrete

tipologia: piana, materiale: C.A. e laterizio gettati in opera, condizioni: non rilevabili

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

*Cornicioni:**Balconi:**Pareti esterne:**Vano scala comune:*

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello carrabile:**Cancello pedonale:**Manto di copertura:**Gronde e discendenti:**Imbotti e cornici aperture esterne**Soglie e banchine:**Pavimentazioni esterne:**Portone di ingresso:**Infissi esterni:**Infissi interni:**Pareti interne:**Scala interna:**Plafoni:**Pavimentazioni interne:**Rivestimento:*

materiale: C.A. gettati in opera e tinteggiati, condizioni: buone

tipologia: C.A. gettati in opera, condizioni: buone, parapetti materiale: muratura intonacata al civile e tinteggiata con coprimuro in marmo resina (in parte) e acciaio zincato e verniciato (in parte), condizioni: buone

materiale: muratura, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e piastrelle in "klinker" (in parte), condizioni: buone

tipologia: rampe a "C", materiale struttura: C.A. gettate in opera, finitura rivestimento pedate e alzate: lastre in marmo, parapetti: assenti, pareti interne: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

tipologia: assente

tipologia: assente

tipologia: non rilevabile

tipologia: non rilevabile

tipologia: assenti

materiale: lastre di marmo, condizioni: buone

ubicazione: terrazzo/balcone, materiale: piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 15x30, condizioni: buone

tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato con serratura di sicurezza, condizioni: buone

ubicazione: soggiorno/angolo cottura e bagno, tipologia: anta battente, materiale: PVC e vetrocamera, condizioni: buone, protezione: tapparella in PVC, nel soggiorno/angolo cottura e laterizio forato nel bagno, condizioni buone

ubicazione: camera da letto, tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro semplice, condizioni: sufficienti, protezione: tapparella in PVC, condizioni buone

tipologia: anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

N.B.: in corrispondenza del radiatore nella camera da letto, è visibile il distacco della tinteggiatura.

tipologia: assente

materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: discrete

N.B.: nel soffitto del bagno, è visibile il distacco della tinteggiatura.

materiale: parquet prefinito in legno, condizioni: discrete, battiscopa: PVC, condizioni: sufficienti

N.B.: vicino all'angolo cottura, in corrispondenza della caldaia, è rilevabile una macchia di umidità.

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica,

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



altezza: Cm. 125/210, condizioni: buone
 ubicazione: bagno, tipologia: sanitari in appoggio,
 materiale: porcellana, condizioni: buone, doccia:
 piatto doccia in porcellana con box, condizioni: buone
N.B.: il bagno è privo del bidet.

Impianti:*Ascensore:*

tipologia: oleodinamico idraulico, condizioni: non
 rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non
 contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto
 alla regola d'arte

Montascale:

tipologia: assente

Antenna:

tipologia: digitale terrestre, condizioni: non rilevabili,
 conformità: la pratica edilizia consultata non contiene
 la dichiarazione di conformità dell'impianto alla
 regola d'arte

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: non rilevabili,
 conformità: la pratica edilizia consultata non contiene
 la dichiarazione di conformità dell'impianto alla
 regola d'arte

Gas:

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in
 rame, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica
 edilizia consultata non contiene la dichiarazione di
 conformità dell'impianto alla regola d'arte

Antifurto:

tipologia: assente

Antincendio:

tipologia: assente

Diffusione audio:

tipologia: assente

Telefonico:

tipologia: non rilevato

Telematico:

tipologia: assente

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni:
 non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata
 non contiene la dichiarazione di conformità
 dell'impianto alla regola d'arte

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete
 comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la
 pratica edilizia consultata non contiene la
 dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola
 d'arte

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano,
 ubicazione caldaia: angolo cottura, rete di
 distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa
 e termoarredo nel bagno, condizioni: non rilevabili,
 conformità: la pratica edilizia consultata non contiene
 la dichiarazione di conformità dell'impianto alla
 regola d'arte

*Condizionamento/Raffrescamento:*

ubicazione unità esterna: balcone, ubicazione unità
 interna: soggiorno e camera da letto, tipologia:
 autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: non
 rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non
 contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto
 alla regola d'arte

Energia solare:

tipologia: assente

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Aspirazione centralizzata:

Unità trattamento aria:

Depurazione:

Fognatura:

Utenze:

tipologia: assente

tipologia: assente

tipologia: assente

tipologia: rete acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura

acqua: comune con consumo rilevato a mezzo di sotto contatore, ubicazione contatore condominiale: non rilevata;

energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: atrio scale piano terra;

gas metano: indipendente, ubicazione contatore: cortile condominiale

N.B.:

1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;

2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;

3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Locali piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
soggiorno/angolo cottura - piano primo	18,65	2,78	N	discrete
disimpegno - piano primo	1,30	2,78	/	discrete
camera da letto - piano primo	13,35	2,78	N	discrete
bagno - piano primo	3,30	2,78	E	discrete
terrazzo/balcone - piano primo	25,05	2,78	N	discrete
TOTALE	61,65	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 4.**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

9.1. Criterio di StimaAnalisi del segmento di mercato

- L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Comune di Bellaria - Igea Marina in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: centrale/centro e lungomare (Codice O.M.I.: B1) a circa Km. 1,5 dal capoluogo, adiacente all'area portuale a prevalente destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

- La tipologia edilizia del fabbricato è quella dei "fabbricati condominiali", a destinazione residenziale, con sette piani fuori terra e un piano interrato.

- La tipologia immobiliare è quella di abitazione usata, di proprietà esclusiva.

- La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in telai di cemento armato gettato in opera.

- L'abitazione, di cui trattasi è un bilocale, con sviluppo su un unico livello, dotata di sufficienti servizi e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso prima abitazione di tipo civile abitazione (categoria catastale A/2) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

- Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato immobiliare - data di pubblicazione: 20.05.2025 - periodo di riferimento: anno 2024), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato una crescita delle compravendite nell'anno 2024 (+ 1,30 % rispetto all'anno 2023) a livello nazionale.

I volumi di scambio, nell'anno 2024, mostrano una crescita diffusa, pari all'1,30 % sull'anno 2023, in tutte le aree del paese, senza eccezioni, anche se più accentuata, oltre la media, nelle aree del Sud in aumento del 2,60 %.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi, nel tempo e per tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita nel Comune di Bellaria - Igea Marina, tendono al rialzo così come per quelli dati in affitto.

A ottobre 2025, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.547, con un aumento del 2,95 % rispetto ad ottobre 2024 (€/Mq. 2.474) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2025, con un prezzo medio di €/Mq. 2.576 e il suo minimo nel mese di aprile 2024, con un prezzo medio di €/Mq. 2.400.

A ottobre 2025, per gli immobili residenziali in affitto, sono stati richiesti in media €/Mq. 12,07 al mese, con un aumento del 10,84 % rispetto a ottobre 2024 (€/Mq. 10,89 al mese) e negli ultimi 2 anni, il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di luglio 2025, con un prezzo di €/Mq. 24,77 al mese.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media €/Mq. 10,71 al mese.

Nel corso del mese di ottobre 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Bellaria - Igea Marina è stato di €/Mq. 2.547 rispetto agli €/Mq. 2.934 della media provinciale.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto è stato di €/Mq. 12,07 rispetto agli €/Mq. 13,83 al mese della media provinciale.

Criterio di stima

- Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto Stimatore, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

- Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso i siti internet di compravendita, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, del confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, delle conoscenze dirette del sottoscritto Stimatore e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 2.500,00** di superficie commerciale.

- Il valore unitario assunto è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 57,30**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Bellaria - Igea Marina e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - ottobre 2025 - Comune di Bellaria - Igea Marina - Zona: centro e lungomare - Tipo destinazione: abitazioni e ville - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.626 a un massimo di €/Mq. 2.286;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2022 - Comune di Bellaria - Igea Marina - Zona: Bellaria mare - Tipo destinazione: abitazioni - Stato conservativo: buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 2.000 a un massimo di €/Mq. 2.800;
- O.M.I. 1° semestre anno 2025 - Comune di Bellaria - Igea Marina - Fascia/Zona: centrale/centro e lungomare - Tipologia: abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.900 a un massimo di €/Mq. 2.500.

9.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
soggiorno/angolo cottura - piano primo	21,40	1	21,40
disimpegno - piano primo	1,65	1	1,65
camera da letto - piano primo	16,20	1	16,20
bagno - piano primo	4,30	1	4,30
terrazzo/balcone - piano primo	27,50	0,50	13,75
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)			57,30

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore Complessivo €.
soggiorno/angolo cottura - piano primo	21,40	2.500,00	53.500,00
disimpegno - piano primo	1,65	2.500,00	4.125,00
camera da letto - piano primo	16,20	2.500,00	40.500,00
bagno - piano primo	4,30	2.500,00	10.750,00
terrazzo/balcone - piano primo	13,75	2.500,00	34.375,00
	57,30	2.500,00	143.250,00

- Valore a corpo:	€.	143.250,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	143.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda Mq.	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
A.	Abitazione	71,05	143.250,00	143.250,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	143.250,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	4.800,00

SOMMANO: €. **138.450,00**

- Riduzione del valore del 5% per contratto di locazione in essere con scadenza al 01.09.2027:	€.	6.922,50
--	----	-----------------

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

SOMMANO:**€. 131.527,50**

- Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): **€. 13.152,75**

SOMMANO:**€. 118.374,75****9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€. 118.000,00**

9.6 Stima del più probabile canone mensile di locazione

- Assunte le opportune informazioni, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Servizio di Pubblicità Immobiliare e le Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona, circa i canoni normalmente praticati per la locazione di abitazioni aventi caratteristiche simili e ubicate nella medesima zona dell'immobile in oggetto, si è riscontrato che i canoni mensili di locazione normalmente praticati possono variare, mediamente, da un minimo di €. 550,00 ad un massimo di €. 850,00.
- Nella tabella che segue si esplicita la stima effettuata:

Destinazione	Superficie commerciale Mq.	Canone di locazione unitario €/Mq./Mese	Canone complessivo mensile €.
abitazione	57,30	11,50	658,95
TOTALE			658,95

- Canone mensile di locazione, arrotondato, dell'immobile: **€. 660,00**

Relazione lotto unico creata in data 22/10/2025
Codice documento: E118-25-000062-001

Il presente elaborato peritale si compone di pagine 19, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 18
- ALLEGATO N. 2 Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elenco immobili (Catasto Fabbricati) - 3) estratto di mappa (Catasto Terreni) - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome

, rilasciate
dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini -

Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI

Custode: Avv. Matteo FRANCHINI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

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



Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale - 3) contratto di locazione

ALLEGATO N. 4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile

ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome

- 2) atto di provenienza immobile
- 3) atto di compravendita notaio - Repertorio n. 145.773 in data 10.01.1976 - 4) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 5) documentazione condominiale - 6) documentazione R.U.E. e P.S.C.



Lo Stimatore
Geom. Rodolfo Scarponi

