

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Brisca Securitisation S.R.L.**

Contro

**XXXX**  
**XXXX**  
**XXXX**

N. Gen. Rep. **000088/2021**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Matteo Franchini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ANDREA STORTONI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56*  
*C.F. STRNDR85B06H294P*

*con studio in Rimini (Rimini) via Buozzi n° 4*  
*telefono: 0541/735557*  
*cellulare: 3495366115*  
*email: geom.andreastortoni@gmail.com*  
*pec: andrea.stortoni@geopec.it*

**Beni in Misano Adriatico (RN), Via Francesco Baracca n. 25  
Lotto Unico**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Comune di Misano Adriatico (RN), Via Francesco Baracca n. 25.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano quarto di un edificio residenziale con accesso tramite vano scala condominiale è composta da: soggiorno, cucina-pranzo, camera e piccolo w.c. Attraverso la cucina e la camera è possibile accedere all'ampio terrazzo dell'abitazione che si sviluppa su tre lati. L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **88,36**;

Identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune:  
Foglio 10, Mappale 349, Sub. 18, Zona Censuaria. 2, Categoria A/3, Classe 6, Vani 3, Piano 4, Rendita € 320,72.

Confini:

Lato Nord- Est confina tramite distacco con fabbricato appartenente alla Particella 189;

Lato Sud - Est confina con le particelle 373, 412, 413, 414 e 416;

Lato Nord - Ovest confina con Via Francesco Baracca;

Lato Sud - Ovest confine con la particella 350;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Piena proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXX nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, 1/6 da parte di XXXX nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX e 4/6 da parte di XXXX nata in XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

( estratto del Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegati al numero 2 ).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona balneare con traffico sostenuto sia nei periodi estivi sia in quelli invernali per la vicinanza con il Viale della Stazione. La zona è asservita da un numero sufficiente di parcheggi. L'immobile si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria di Misano Adriatico e a meno di un chilometro dal litorale marittimo raggiungibile con ogni mezzo.

Servizi della zona: A pochi km si trovano Portoverde, il Palazzetto dello sport e il Misano World Circuit Marco Simoncelli. A diversi chilometri invece è presente il centro storico di Cattolica. La zona è asservita da diversi negozi, supermercati e ristoranti e sul litorale sono presenti numerosi hotel.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA  
Curatore / Custode: Avv. Matteo FRANCHINI  
Perito: Geom. Andrea STORTONI

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 01/03/2022 l'immobile risultava essere libero.

#### 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. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova (GE), con domicilio ipotecario eletto in Genova, Cod. Fisc. 03285880104 contro **XXXX** nato il XXXX a XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e **XXXX** nata il XXXX in XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e **XXXX** nato il XXXX a XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX in qualità di debitore non datore d'ipoteca a firma del Notaio Viale Renato con sede in Ventimiglia (IM), in data 18/12/2006, Rep. n. 136506/18662, trascritta il 11/01/2007, al Reg. Generale n. 678, Reg. Particolare n. 126;

Importo Capitale: € 162.000,00

Importo Totale: € 324.000,00

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BRISCA SECURITISATIONS.R.L.** con sede in Conegliano (TV), Cod. Fisc. 04880740263, contro **XXXX** nata il XXXX in XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX proprietaria per la quota di 4/6, **XXXX** nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/6 e **XXXX** nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/6 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 22/06/2021, Rep. n. 1997, trascritto il 02/07/2021 al Reg. Generale n. 10436, Reg. Particolare n. 7283;

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte €400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 324.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 329,00
Onorari	N° formalità	2 x € 200,00		€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 729,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 30.09.2021 è allegato al n. 6.

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

###### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  
E' stata realizzata una parte di veranda, ( sempre con la stessa tipologia di quella attualmente regolarizzata ) di circa 15 mq.  
*Si precisa che non sarà oggetto di valutazione.*  
Si consiglia il suo smontaggio.

Smontaggio e smaltimento veranda : € 3.000,00

L'appartamento si presenta come da stato di progetto presentato presso il preposto Comune, le misurazioni effettuate sul posto rientrano nella tolleranza delle normative vigenti.

Si consiglia una pratica di sanatoria per la eventuale regolarizzazione

Pratica Sanatoria Edilizia: 2.500,00

*Si precisa che il tecnico incarico della sanatoria dovrà confrontarsi con i tecnici comunali competenti per maggiori informazioni in merito a spese e oneri di sanatoria.*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Porzione di veranda non autorizzata da precedenti edilizi.

Presentazione di variazione catastale per rappresentazione grafica corretta del unità immobiliare ad uso civile abitazione.

Oneri per pratica catastale: variazione catastale, compresi diritti catastali: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.437,38

Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente € 2.289,29

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Piena proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXX nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, 1/6 da parte di XXXX nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX e 4/6 da parte di XXXX nata in XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX dal 05/03/2018 ad oggi in forza di atto di certificato di denuncia di successione-atto per causa di morte in data 05/03/2018, registrata presso l'Ufficio del Registro di San Remo (IM) il 12/03/2019 repertorio n. 41980/88888, trascritto in data 18/03/2019, al Reg. Particolare n. 2459, Reg. Generale n. 3980 da parte di XXXX nata in XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX e XXXX nato a XXXX il XXXX Cod. Fisc. XXXX;

##### 6.2 Precedenti proprietari:

XXXX nata in XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX e XXXX nato a XXXX il XXXX Cod. Fisc. XXXX risultavano essere proprietari dall'impianto meccanografico;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Progetto Edilizio n. 2640 del 06/10/1970 prot. n. 4467**

Opere relative alla costruzione di fabbricato di civile abitazione domanda presentata da XXXX;

### **Variante a P.E. (n.2640/70) prot. n. 8343 del 28/12/1972**

Opere relative per cambio d'intestazione da XXXX a XXXX;

### **Abitabilità n. 1605 del 23/03/1974 prot. 2027**

In riferimento al progetto edilizio n. 8343 del 28/12/1972 richiesta presentata da XXXX il XXXX;

### **Concessione in Sanatoria n. 300 del 23/03/1988 (Reg. n. 169) L.47/85**

Opere relative ad ampliamento e cambio destinazione attico domanda presentata dal Sig. XXXX il XXXX;

### **Concessione in Sanatoria n.427 del 06/03/2003 (Reg. n. 403) L.724/94**

Pratica presentata il 28/02/1995 al n. di prot. 4523 in ditta XXXX per modifiche non quantificabili in termini di volume e superficie;

### Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Comune di Misano Adriatico (RN), Via Francesco Baracca n° 25.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano quarto di un edificio residenziale con accesso tramite vano scala condominiale è composta da: ampio soggiorno, cucina-pranzo, camera e w.c. Attraverso la cucina e la camera è possibile accedere all'ampio terrazzo dell'abitazione che si sviluppa su tre lati. L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **88,36**;

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 10, Mappale 349, Sub.18, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 6, Vani 3, Piano 4, Rendita € 320,72.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno P.4	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
Cucina-Pranzo P.4( zona veranda regolare )	Sup. reale lorda	17,52	1,00	17,52
Camera P.4	Sup. reale lorda	16,06	1,00	16,06
W.c. P.4	Sup. reale lorda	5,42	1,00	5,42
Terrazzo P.4	Sup. reale lorda	76,93	0,50	38,46

Sup. reale lorda	126,83	88,36
---------------------	--------	-------

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Misano Adriatico è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *TAVOLA 2a Azzonamento settore Nord* regolamentato dall'Art. 4.3.2-B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature ( P.R.G. )

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura e cemento armato ( presenza di pilastri ),  
condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo praticale  
condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: portone, materiale: legno, condizione: scarso;  
protezione: serrande, materiale protezione: pvc, condizioni: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: a doppia anta, materiale: legno, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: mattonelle in cotto, condizioni: scarse.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle per esterni, condizioni: pessime.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia ( non in funzione )  
condizioni: pessime

*Idrico:* tipologia: sottotraccia ( non in funzione )  
condizioni: pessime  
alimentazione: boliler ( non in funzione )

*Accessori:* Non presente

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 2° semestre 2021 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 2.000,00 ed € 2.650,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 1.700,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Misano Adriatico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	88,36	€ 1.700,00	€ 150.212,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 150.212,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: € 5.500,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 14.471,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.200,00

La presente relazione si compone di 7 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Autorizzazioni edilizie
4. Altri certificati e documentazioni
5. Certificazione Energetica

Relazione lotto unico creata in data 14/02/2022

il perito  
Geom. Andrea Stortoni