



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



Promossa da
OMISSIS
contro
OMISSIS



N. Gen. Rep. **000298/16**



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Stefania Aceto



ELABORATO PERITALE

“Aggiornamento”



Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400



con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F

telefono: 0541.089350

cellulare: 371.4189911

e-mail: essetearchistudio@libero.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Stefania ACETO

Perito: Arch. Samantha SPANO



1 di 8



**Beni in Misano Adriatico (Rimini) Via Francesco Baracca n. 13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Misano Adriatico (Rimini), Via Francesco Baracca n. 13.

Appartamento sito al piano primo, facente parte di complesso edilizio ad uso residenziale. Composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, camera, w.c. e due balconi. Sviluppa una superficie linda complessiva equivalente di circa **mq 56,03**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 07821-061576-2017, redatto dal P.I. Antonio Righetti, rilasciato il 07/08/2017, valido fino al 07/08/2027, classifica il fabbricato in classe "G" (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestata a OMISSIS foglio 10 mappale 191 **subalterno 12**, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale: mq 55; totale escluso aree scoperte: mq 50, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: € 307,81.

Coerenze:

Sub. 11 e 13, salvo altri e diversi in fatto.

- **Terreni:** foglio 10 **mappale 191** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1060.

Coerenze:

Fronte: Via Francesco Baracca

Fianco sx: Via Francesco Baracca

Retro: mappali 192, 237

Fianco dx: mappali 1103, 1121

salvo altri e diversi in fatto

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

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 le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (vedi Allegato 02)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

La debitrice risulta DECEDUTA in data 11/12/2024.

(Estratto dell'Atto di Morte è allegato al n. 05)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

centrale, a traffico locale con parcheggi sufficienti. municipio (buono), scuole (buono), biblioteca (buono), supermercato (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (buono)

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

residenziali; i principali centri limitrofi sono Riccione, Cattolica, Rimini; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare, parco del Conca; le attrazioni storiche presenti sono: Montefiore (RN), Saludecio (RN), Mondaino (RN).

autobus (0,5), autostrada Cattolica (4,5), stazione ferroviaria Riccione (4,5).

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 03/10/2016 ai nn. 3957/2016 trascritto a Rimini in data **12/10/2016** ai nn. reg. gen. n. 13918, **reg. part. n. 8525**

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 294,00** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 17/09/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto e ultimo precedente edilizio agli atti presso l'Archivio del Comune di Misano Adriatico, sono emerse nell'appartamento lievi difformità nel posizionamento delle pareti interne, che rientrano nella tolleranza del 6% ai sensi dell'art. 19bis "Tolleranze costruttive" della Legge Regionale n. 23/2004 come modificata dalla Legge Regionale n. 5/2025

E' emerso, inoltre, che l'appartamento ha una lunghezza interna totale maggiore di circa 10 cm rispetto al precedente edilizio su citato, misura che rientra nelle tolleranze di cui alla Legge Regionale sopra menzionata, previo rilievo dell'intero fabbricato, di cui il compendio pignorato ne costituisce piccolissima parte e previa verifica strutturale.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare si evidenzia che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Stefania ACETO
Perito: Arch. Samantha SPANO



4.3.2. Conformità catastale:

Nella planimetria catastale si sono riscontrate le medesime difformità di quelle urbanistiche.

Nel caso si volesse procedere alla regolarizzazione catastale per le lievi variazioni nella posizione delle murature interne, che comunque non modificano la rendita del bene, l'Esperto rimane a disposizione. I costi di regolarizzazione saranno i seguenti:

-Docfa per aggiornamento planimetria.....	€ 350,00
-Diritti	€ 70,00
TOTALE.....	€ 420,00

esclusi oneri di legge.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|----------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
per millesimi 54,80/1.000,00 | € 500,00 circa |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 138,64 |
| - Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | Nessuna |

L'Amministratore di Condominio in data 25/08/2025 riferisce che non vi sono Procedure Esecutive in corso da parte del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS

proprietaria dal 14/04/2012 ad oggi in forza di Denuncia di Successione registrata a Rivoli (TO) al n. 827 vol. 9990/12 in data 16/04/2012, trascritta a Rimini in data **12/10/2012** ai nn. reg. gen. n. 13571, **reg. part. n. 8900**.

La Sig.ra OMISSIS con la presente Successione legittima in morte di OMISSIS, riceve la quota indivisa di $\frac{3}{4}$, divenendo così piena proprietaria per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura.

In data 16/05/2025 all'Art. 5382 risulta trascritta Accettazione tacita di eredità.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS, OMISSIS

proprietari dal 05/09/2005 al 14/04/2012 in forza di Denuncia di Successione registrata a Rivoli (TO) al n. 87 vol. 1228 in data 02/08/2006, trascritta a Rimini in data **24/11/2016** ai nn. reg. gen. n. 15956, **reg. part. n. 9677**.

La Sig.ra OMISSIS e il Sig. OMISSIS con la presente Successione legittima in morte di OMISSIS, ricevono la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, in parti uguali tra loro, divenendo così la Sig.ra OMISSIS piena proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ e il Sig. OMISSIS pieno proprietario per la quota di $\frac{3}{4}$.

In data 16/05/2025 all'Art. 5381 risulta trascritta Accettazione tacita di eredità.

OMISSIS, OMISSIS

proprietari dal 22/09/1972 al 05/09/2005 in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Mario Bevilacqua in data 22/09/1972 ai nn. 136043/5558, registrato a Morciano di Romagna il 02/10/1972 n. 936, trascritto a Forlì in data **07/10/1972** al n. **reg. part. n. 9638**.

Con il presente Atto i coniugi OMISSIS/OMISSIS, acquistano in parti uguali tra loro, $\frac{1}{2}$ ciascuno, i beni oggetto della presente procedura. "L'unità è soggetta a regime condominiale, con diritto per la quota di comproprietà pari a 54,80/millesimi a tutte le parti comuni dell'edificio, come precisate dal codice civile, dall'accatastamento e dal regolamento di condominio".

(Copia dell' Atto di compravendita è allegata al n. 05)

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Stefania ACETO
Perito: Arch. Samantha SPANO





7.PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA n. 4391/’70 per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione pratica edile n. 2650 intestata a OMISSIS, rilasciata con il n. 4391 in data 11/09/1970.

LICENZA EDILIZIA n. 6476/’70 per cambio intestazione da OMISSIS a OMISSIS. Pratica edile n. 2650, licenza rilasciata con il n. 6476 in data 30/12/1970.

LICENZA EDILIZIA n. 2502/’72 per cambio intestazione e variante interna al progetto n. 6476 del 30/12/70. Pratica edile n. 2650, licenza rilasciata a nome OMISSIS con il n. 2502 in data 28/04/1972.

ABITABILITA' n. 1432/’72 intestata a OMISSIS, presentata in data 21/06/1972, prot. n. 4113, in riferimento ai progetti n. 6476/70 e var. 2502/72, **rilasciata il 27/06/1972**.

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 436/’03 (L. 724/94), domanda presentata dal Sig. Amm.ne Condominio, in data 01/03/1995, pratica edilizia n. 2650, n. di registro 699, rilasciata in data 13/05/2003. Sanatoria per Opere di cui alla Tipologia 7 relativamente alle parti comuni del condominio.

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Misano Adriatico (Rimini) Via Francesco Baracca n. 13.

L'edificio è stato costruito nel 1972.

Destinazione urbanistica:

Nel P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) **vigente**: l'immobile è identificato nella **zona R2**

TAV. 3b.1-NORD – Disciplina degli interventi diretti. Zone urbane prevalentemente residenziali (art. da 4.1 a 4.8 Norme): **R2 - Tessuti urbani misti a media densità**

NORME DI ATTUAZIONE:

- Art. 4.5 Interventi ammessi nelle zone R.2



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale linda	50,19	1,00	50,19
Balconi	Sup. reale linda	19,46	0,30	5,84
	Sup. reale linda			56,03

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta battente singola e doppia, materiale: legno, protezione tapparelle in plastica, condizioni: pessime

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime

Pareti esterne: materiale: struttura non rilevabile, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete

Pavim. Esterna (aree comuni): materiale: autobloccanti e cemento, condizioni: discrete

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: pessime

Rivestimento: materiale: ceramica, condizioni: pessime, ubicazione: bagno e cucina

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio

Condizionamento: tipologia: non presente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: non pervenuta

Gas: tipologia: non rilevabile

Fognatura: tipologia: non rilevabile

Idrico/sanitario: tipologia: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Stefania ACETO

Perito: Arch. Samantha SPANO





Termico:

tipologia: non rilevabile, non sono presenti corpi radianti ma solo alcuni allacci

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

SUPERFICI come da rilievo				
Locali al P.I°.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Dis.	6,69	2,80	/	pessime
Soggiorno/pranzo	12,53	2,80	N-O	pessime
Cucina	6,43	2,80	N-O	pessime
Camera	12,49	2,80	N-O	pessime
Bagno	4,34	2,80	N-O	pessime
Balcone	8,10	/	N-O	scarse
Balcone	8,10	/	N-O	scarse

Le fotografie sono indicate al numero 01.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precise. La zona nella quale ricade l'immobile, nella fascia tra la ferrovia e la S.S.16, è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo residenziale, vicina al centro città e al mare.

Il rappporto OMI del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale Lungomare fino alla S.S.16, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, un valore da un minimo di €/mq 1.950,00 ad un massimo di €/mq 2.650,00.

Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2024 indica come quotazione, nella Zona Lungomare fino alla S.S.16, per le abitazioni di tipo economico in buono stato, un valore che va da un minimo di €/mq 1.962,00 ad un massimo di €/mq 2.585,00 in seconda fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) e valori da un minimo di €/mq 2.146,00 ad un massimo di €/mq 3.280,00 in fascia media (stabili di qualità nella media di zona)

- Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, **OMI consultazione valori immobiliari dichiarati**, risultano compravendite di immobili in categoria A/3 siti nella medesima via del bene oggetto di pignoramento, facenti parte di fabbricato costruiti negli anni '70 come il subject, compravenduti ai seguenti prezzi:

-**Appartamento** sito al piano terzo di fabbricato residenziale, identificato in catasto al fg. 10, part. 248, sub. 17 di **mq catastali totali 47** compravenduto ad € 127.000,00. Atto di compravendita del **19/12/2024 art. 516**

-**Appartamento** sito al piano terra di fabbricato residenziale, identificato in catasto al fg 10 particella 248 sub. 2 di **mq catastali totali 43** compravenduto ad € 130.000,00. Atto di compravendita del **05/02/2025 art. 1217**

-**Appartamento** sito al piano primo di fabbricato residenziale, identificato in catasto al fg 10 particella 246 sub. 7 di **mq catastali totali 42** compravenduto ad € 110.000,00. Atto di compravendita del **06/05/2025 art. 4888**

-**Appartamento** sito al piano primo di fabbricato residenziale, identificato in catasto al fg 10 Mappale 194 sub. 7 di **mq catastali totali 34** compravenduto ad € 107.000,00. Atto di compravendita del **05/09/2025 art. 9927**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Stefania ACETO
Perito: Arch. Samantha SPANO



Dalle indagini svolte sugli atti di compravendita dell'ultimo anno emerge che, per immobili di piccole dimensioni siti subito a monte della ferrovia e comunque vicini al mare, il mercato è in fase di espansione, con andamenti positivi, poiché tali immobili si prestano anche come investimento immobiliare grazie alla redditività per la locazione nel periodo estivo.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, del degradato stato di manutenzione dell'appartamento, delle difformità riscontrate.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 2.400,00** di superficie commerciale.

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: Omi, Borsini Immobiliari, Agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	50,19	€ 2.400,00	€ 120.456,00
Balconi	5,84	€ 2.400,00	€ 14.016,00
	56,03		€ 134.472,00

- Valore corpo: **€ 134.472,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 134.472,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 134.472,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	56,03	€ 134.472,00	€ 134.472,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- **€ 13.447,20**

€ 121.024,80

Valore finale

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 121.000,00



Relazione lotto 001 creata in data 17/09/2025
Codice documento: E118-16-000298-001



Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Stefania ACETO
Perito: Arch. Samantha SPANO



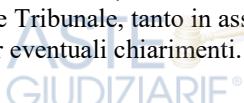


La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Il perito
Arch. Samantha Spano



Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Stefania ACETO
Perito: Arch. Samantha SPANO

