

Beni in Villa Verucchio (RN) Via Tenuta n.44
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Verucchio (RN), Località Villa Verucchio Via Tenuta n.44 costituita da:

- un locale ad uso laboratorio artigianale, un ufficio con soppalco abusivo e un w.c. posti al piano terra che sviluppano una superficie lorda pari a circa mq 146,00, con annessa corte esclusiva pertinenziale che sviluppa una superficie di circa mq 345,00 oltre ad un locale ad uso ripostiglio posto al piano interrato che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 43,00, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 459
- subalterno 6, piani S1-T, categoria C/3, classe 2, consistenza 172 mq, rendita catastale € 381,97;
- Area urbana che sviluppa una superficie di circa mq 624,00 identificata in catasto di detto Comune al foglio 6, particella 459 subalterno 8 piano T, categoria F/1, consistenza 624 mq, senza rendita;

Due piccole aree attigue censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 particella 942 subalterni:

- 2 piano T, categoria F/1, consistenza 9 mq, senza rendita;
- 3 piano T, categoria F/1, consistenza 2 mq, senza rendita;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 6, particella 459 della superficie catastale di mq 1279.

B. Due appezzamenti di terreno dalla superficie catastale complessiva di mq 1539, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6, particella:

- 943, seminativo, classe 1, di 1.516 mq, R.D. € 11,71, R.A. 10,57;
- 944, seminativo, classe 1, di 23 mq, R.D. € 0,18, R.A. 0,16;

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.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: non rilevante trattandosi di una ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali;
Collegamenti pubblici:	autobus (370 m), stazione ferroviaria (13 Km), autostrada (11 Km), aeroporto (15 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dai proprietari.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 13/08/2025, la ricerca ha dato esito negativo.

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: **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* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta a Rimini, in data 26/01/2010, registro particolare 259, registro generale 1258; importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 500.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta a Rimini, in data 06/03/2017, registro particolare 539, registro generale 2916; importo ipoteca: € 10.000,00; importo capitale: € 606,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 06/03/2017, registro particolare 540, registro generale 2917; importo ipoteca: € 10.000,00; importo capitale: € 4.671,02.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto a Rimini, in data 22/10/2024, registro particolare 10923, registro generale 15126.

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso:*

- *Si ravvisa la costituzione di una servitù di scarico di acque bianche e nere, di condutture di acqua, luce, gas, telefono, ecc... a favore dell'appartamento al piano primo, segnalato nell'atto di compravendita a firma del Dott. Sante Bernardi Fabbrani del 06/06/1989 rep. 66929/10853.*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.717,00, di cui € 917,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 917,00
Onorari	n° formalità	4	200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.717,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 18/09/2025 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano terra:

1. Costruzione di parete divisoria creando un locale ad uso ufficio;
2. Differenze in alcune aperture esterne;
3. Realizzazione di soppalco abusivo nel locale ufficio;
4. Piccolo manufatto esterno prefabbricato non legittimato;

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 3 e 4 non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.300,00
Diritti catastali	€ 70,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 2.000,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 800,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 10.170,00</i>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

€ 0,00

Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietaria dal 06/06/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sante Bernardi Fabbrani repertorio 66929/10853, trascritto a Rimini, in data 15/06/1989 al n.3577 di formalità.

6.2 Precedenti proprietari:

La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietaria in data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Licenza di costruzione n. 70 del 23/08/1974, pratica n. 110/74, per costruzione di capannone artigianale;

Autorizzazione edilizia n. 53/78;

Concessione Edilizia n. 04/87 del 14/03/1987, per sopraelevazione del piano primo;

Concessione Edilizia n. 11/95 del 27/02/1995, pratica n. 184/1994, per variante a concessione edilizia 04/87;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria n. S17/2015 del 24/03/2015, protocollo n. 3780;

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto A e B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Verucchio (RN), Località Villa Verucchio Via Tenuta n.44, due piccole aree attigue e due terreni.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 79 del 14/12/2010; l'immobile è identificato in parte come Territorio urbanizzabile (art.41); territorio urbanizzabile (art. 41) e Ambiti da riqualificare (art. 51 e 52) e in parte come "Ambiti urbani consolidati – AUC5" di cui all'art.50 e ambiti da riqualificare – AR15 – Riconversione d'uso in via Tenuta di cui agli artt.51 e 52 e parte "Ambiti agricoli periurbani – AAP" di cui art.77 bis.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. n.80 del 15/12/2010: l'immobile è identificato nella *zona omogenea AUC5*, definita come *ambiti di completamento* di cui all'art. 62 delle N.T.A, zona APNI, definita come *ambiti per nuovi insediamenti urbani* di cui agli artt. 69 del RUE e 53 del PSC, parte "Ambiti da riqualificare – AR 15 di cui all'art.71 e in parte come "Ambiti agricoli periurbani – AAP di cui all'art.77 bis.

L'area ricade all' interno della zona perimetrata come Territorio urbanizzato (art. 41 psc) e perimetro territorio urbanizzabile (art.41 psc) e zona AR come Ambiti da riqualificare (art.71 RUE).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie laboratorio	Sup. reale lorda	146,00	1,00	146,00
Ripostiglio interrato	Sup. reale lorda	43,00	0,50	21,50
Area urbana in prop esclusiva (part 459 sub 6)	Sup. fondiaria	345,00	0,1	34,50
Area urbana (part 459 sub 8 parte urbanizzata)	Sup. fondiaria	140,00	-	140,00
Area urbana (part 459 sub 8 parte agricola)	Sup. fondiaria	484,00	-	484,00
Area urbana (part 942 sub 2)	Sup. fondiaria	9,00	-	9,00
Area urbana (part 942 sub 3)	Sup. fondiaria	2,00	-	2,00
	Sup. reale lorda	-		837,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno particella 943 (parte urbanizzata)	Sup. fondiaria	676,00	-	676,00
Terreno particella 943 (parte agricola)	Sup. fondiaria	840,00	-	840,00
Terreno particella 944	Sup. fondiaria	23,00	-	23,00
	Sup. reale lorda	-		1.539,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi: porte interne in pvc, infissi esterni in ferro e vetro-singolo; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: cemento industriale; condizioni: sufficienti.

Impianto termico: ambiente non riscaldato.

Nota: **Non è stata verificata la conformità degli impianti**

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per

una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Laboratorio artigianale	94,00	4,00	S/E	Mediocri
Ufficio	35,00	4,00	S	Mediocri
Bagno	2,34	-	-	Mediocri
Totale sup. Pt	131,34			

Locali al S1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ripostiglio	39,00	2,05	-	Mediocri
Totale sup. S1	39,00			Mediocri
TOTALE	170,34			Mediocri

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

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*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Villa Verucchio, sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '70 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per i capannoni in zona suburbana/Villa Verucchio valori medi compresi tra 440,00 e 620,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per i laboratori nella stessa zona, valori medi compresi tra 443,00 e 800,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati 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 gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **800,00 €/m²**.

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per i terreni in zona suburbana/Villa Verucchio valori medi compresi tra 5,00 e 10,00 €/m².

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Laboratorio artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie laboratorio	146,00	€ 800,00	€ 116.800,00
Ripostiglio interrato	21,50	€ 800,00	€ 17.200,00
Area urb. in prop esc. (part 459 sub 6)	34,50	€ 800,00	€ 27.600,00
Area urbana (part 459 sub 8 parte urbanizzata)	140,00	€ 50,00	€ 7.000,00
Area urbana (part 459 sub 8 parte agricola)	484,00	€ 7,00	€ 3.388,00
Area urbana (part 942 sub 2)	9,00	€ 50,00	€ 450,00
Area urbana (part 942 sub 3)	2,00	€ 50,00	€ 100,00
			€ 172.538,00

- Valore corpo:	€ 172.538,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 172.538,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 172.538,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio e aree	-	€ 172.538,00	€ 172.538,00

B. Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno particella 943 (parte urbanizzata)	676,00	€ 50,00	€ 33.800,00
Terreno particella 943 (parte agricola)	840,00	€ 7,00	€ 5.880,00
Terreno particella 944	23,00	€ 50,00	€ 1.150,00
			€ 40.830,00

- Valore corpo:	€ 40.830,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.830,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.830,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Terreni	-	€ 40.830,00	€ 40.830,00

$$A + B = 172.538,00 + 40.830 = € 213.368,00$$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore 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 (10%)

€ 21.336,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 192.000,00

La presente relazione si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
5. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Il perito
Geom. Giuseppe Perazzini
(documento firmato digitalmente)