

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

per l'immobile già denominato " ex Villa Mussolini Guidi (Cacetta o Caccetta) – Villino Pater"

sito in via Latini n° 22 in Comune di Riccione, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.la 773.

Premessa

La presente relazione è redatta per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Riccione, via Latini n° 22, costituito da manufatto adibito attualmente a civile abitazione denominato "ex Villa Mussolini-Guidi", "Villino Pater" e comunemente "Cacetta" o " Caccetta", e relativa area di pertinenza, il tutto distinto a Catasto al fg. 11, m.le 773, in proprietà del Comune di Riccione.

Prima effettuazione di indagini di carattere generale, di natura tecnico-economica con reperimento di documentazione catastale, visure e verifiche della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Rimini, si è provveduto successivamente alla redazione della presente relazione, che viene presentata per comodità di consultazione nei seguenti capitoli:

1. Localizzazione e descrizione sommaria dell'immobile
 2. Situazione urbanistico-edilizia e catastale, vincoli, servitù ed oneri
 - 2.1 *Situazione catastale*
 - 2.2 *Situazione urbanistico-edilizia*
 - 2.3 *Vincoli, servitù, oneri e gravami*
 3. Stato manutentivo dell'immobile
 4. Criteri di stima
 5. Valutazione
 - 5.1 *Valori del fabbricato ottenuto dalla trasformazione*
 - 5.2 *Oneri relativi alla trasformazione*
 - 5.3 *Valori di mercato*
 6. Conclusioni
- Allegati

La data di riferimento della presente valutazione è il 12 dicembre 2013.

1. Localizzazione e descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile in argomento, come detto, è sito in zona centrale a ridosso dei viali Ceccarini e Dante, prospiciente al piazzale Curiel; si attesta lungo la via Latini, ed è collocato in isolato perimetrato da viabilità comunale, risultando essere così ben collegato e servito.



L'immobile è composto da manufatto della consistenza di due piani fuori terra su area di pertinenza parzialmente recintata. Sull'area insiste altresì manufatto accessorio ad un solo piano fuori terra. Sulla base della documentazione fornita (planimetria - v. Allegato n° 1 - già allegata ad atto di compravendita di cui si dirà meglio a seguire) e per quanto riportato su precedente perizia redatta dal geom. Stefano Montanari di Rimini, la superficie lorda del manufatto principale risulta di mq. 134,50 ca. per ciascun piano, oltre a mq. 39,00 di manufatto accessorio a piano terra e a mq. 15,80 di terrazzo al piano primo. Si precisa che non è stato possibile verificare l'entità e la corrispondenza di dette superfici in quanto l'immobile non è accessibile a causa di occupazione senza titolo della quale si dirà meglio in seguito.

2. Situazione urbanistico-edilizia e catastale, vincoli, servitù ed oneri

2.1 Situazione catastale

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al fg. 11, p.lla 773, cat. A/2 Classe 4, consistenza vani 14, rendita catastale € 2.783,70, insistente su area analogamente distinta al Catasto

Terreni al medesimo fg. 11, p.la 773 di catastali mq. 317. In Allegato n° 2 sono riportati estratto di mappa, visure e planimetria catastale del manufatto in argomento. L'area pertinenziale cortilizia esterna è parzialmente delimitata da recinzioni e da manufatti in muratura; dalla sottrazione del sedime del fabbricato alla superficie della particella la superficie risulta di mq. 143,50, salva verifica della superficie reale.

2.2 Situazione urbanistico-edilizia

L'immobile, edificato su area già di proprietà comunale, è stato acquisito in piena proprietà dal Comune di Riccione mediante compravendita dallo Stato, Ministero dell'Economia e delle Finanze (tramite l'Agenzia del Demanio, Filiale Emilia-Romagna) con atto del Notaio Dott. Luigi Ortolani in data 6.5.2010 Rep. n. 98953 – Matrice n. 16790.

Il manufatto risulta censito con planimetria catastale redatta nell'anno 1943, ma verosimilmente potrebbe essere stato edificato in data antecedente; ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia non risultano titoli abilitativi a legittimazione della consistenza. Con risposta prot. 16146 del 29.4.2009 all'Agenzia del Demanio, Filiale Emilia-Romagna, il Comune di Riccione, Settore Pianificazione e Gestione del Territorio ha attestato che a far data dall'entrata in vigore della legge urbanistica fondamentale n. 1150/42 non risultano depositati progetti allegati a richieste di titoli edilizi abilitativi, anche in sanatoria, e che pertanto non sussistono elementi per contestare la situazione di fatto (v. Allegato n° 3)

L'immobile è assoggettato alla disciplina urbanistica vigente dettata allo stato attuale da:

- P.T.C.P. 2007, variante 2012, tav. B-1:

- *Sistema costiero (art. 1.3 delle NtA);*

- *Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (art. 5.7 delle NtA);*

- P.S.C., tav. 3:

- *Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici (art. 4.3 delle NtA); (art. 4.3, p.1, lett. a) Principali aree nodali, polarità ed assi su cui sono concentrate le funzioni attrattive, di animazione e dei servizi turistici, commerciali e terziari ed assi di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche (lett. b);*

- *Aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano (art. 4.2, p.2, lett. e); (art. 4.3 p.1, lett. h) delle NtA);*

- R.U.E., tav. 1 quadro C:

- *Aree per attrezzature e spazi collettivi: AC – Zone per attrezzature collettive civili e religiose (art. 3.1.2 comma 6 lettera a) delle NtA);*

- *Immobili di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela, Sottocategoria 3.1 (art. 2.17 delle NtA), vincolo di tutela valido sul solo manufatto;*

Si evidenzia che per l'immobile la Giunta Comunale, con parere espresso nella seduta del 30.9.2010, ha stabilito di predisporre l'iter amministrativo per il cambio di destinazione urbanistica da "Aree per attrezzature e spazi collettivi" a zona per usi "residenziale e commerciale". Tale volontà è stata poi definitivamente formalizzata nella Variante 2013 al R.U.E., adottata con Del. di C.C. n° 37 del 4.7.2013 ed in corso di approvazione, che prevede per la particella in argomento l'adeguamento della classificazione della tutela alla Sottocategoria 1.2 di cui all'art. 2.17 delle NtA citate, ed il cambio di destinazione urbanistica in "Zone delle polarità turistiche, dell'animazione e di convergenza delle attività di servizio Act1", di cui all'art. 4.3.6 punto 2.1 delle NtA, per "Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (Act1A)", destinazione corrispondente alla Zona e alla tipologia di Unità edilizia circostanti l'immobile in oggetto.

Il fabbricato e l'area pertinenziale risultano occupati senza regolare titolo per finalità abitative. La parte di scoperto prospiciente al piazzale Curiel risulta non recintata, è pavimentata ed utilizzata a parcheggio per autoveicoli.

Dalla documentazione catastale disponibile si evince la destinazione residenziale dell'immobile, in contrasto con le destinazioni previste dal R.U.E. vigente; gli interventi da questo ammessi attualmente in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica sono l'adeguamento alle previsioni di piano o gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 1.1.7 delle NtA). Interventi finalizzati alla realizzazione di usi 'residenziali e commerciali' saranno ammissibili all'atto dell'approvazione del R.U.E. Variante 2013.

2.3 Vincoli, servitù, oneri e gravami

Come già accennato sopra, l'immobile risulta allo stato attuale occupato senza titolo; nell'atto di compravendita di cui al punto precedente viene fatta menzione di tale circostanza, con precisazione che l'occupazione perdura fin dall'immediato dopoguerra.

Il manufatto principale è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 con Decreto del Direttore Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna datato 18.4.2012. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile deve essere sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del Decreto citato. L'immobile non può essere destinato ad usi, ancorché temporanei, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà

essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del Decreto.

Dalla documentazione urbanistica predisposta per il cambio di destinazione dell'immobile risulta che il Ministero ha valutato e condiviso la proposta di utilizzazione dell'immobile per gli usi "residenziale e commerciale" in variante al R.U.E..

3. Stato manutentivo dell'immobile

Si precisa che il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile solo esternamente: non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato e nell'area scoperta recintata in quanto il medesimo risulta attualmente occupato, come detto, senza regolare titolo.

L'aspetto esteriore dell'immobile denuncia condizioni di forte degrado e precarietà dovute alla vetustà del medesimo: sono evidenti infissi fatiscenti al piano primo, la mancanza di banchine, il distacco di intonaci dalla facciata, lo scoperto scarsamente o per nulla mantenuto (v. documentazione fotografica, allegato n° 4).

Si evidenzia altresì quanto riportato nella certificazione energetica allegata all'atto di acquisto (riportata in allegato n° 5 alla presente), circa la parziale presenza di impianto di riscaldamento per porzione del piano terra, con restante porzione ed il piano primo completamente privi di impianto di riscaldamento, occupato solo saltuariamente e in disuso.

4. Criteri di stima

La valutazione del bene in oggetto, stanti le attuali destinazioni ammesse, non può essere effettuata con metodi di tipo sintetico-comparativo a causa della mancanza di un mercato di beni consimili che offra dati rappresentativi per una stima diretta. Un valore all'attualità, comunque determinabile con metodi di tipo analitico-ricostruttivo, sconterebbe la penalizzazione dal punto di vista commerciale causata dagli usi attualmente ammessi: l'immobile avrebbe un valore fortemente ridotto rispetto a quello che maturerà nel momento in cui ne verrà approvata definitivamente la variazione delle previsioni urbanistico-edilizie di cui si è detto, finalizzata al cambio di destinazione e all'adeguamento della classificazione della tutela. Tale evento determinerà un incremento del valore di mercato del bene in argomento a causa della maggior appetibilità commerciale. Pare pertanto superfluo affrontare una determinazione fondata su artifici estimativi atti a determinare un valore sostanzialmente ridotto e non utilizzabile per le finalità per le quali la presente stima è redatta, rispetto a quello di mercato più probabile nel momento 'imminente' di avvenuta variazione dello strumento urbanistico.

Si procederà pertanto alla sola determinazione di detto secondo valore (o meglio, di un range di valori), precisando ancora una volta che essi potranno essere ritenuti validi solo ad avvenuto completamento dell'iter approvativo della variante citata. Si consideri altresì che tale valore potrà dover essere eventualmente riaggiornato in funzione della tempistica necessaria per addivenire alla definitiva approvazione della variazione: si ritiene ragionevole un periodo semestrale di validità dell'ipotesi di stima, oltre al quale sarà necessario un aggiornamento che tenga in considerazione le fluttuazioni derivanti dall'evoluzione e dal mutamento delle condizioni di mercato, al momento di difficile previsione nel futuro andamento stante lo scenario attuale e la forte alea estimativa. In questo particolare periodo storico e per il particolare immobile in argomento, pare opportuno definire un range di probabili valori di mercato: i valori massimi potranno essere considerati qualora l'immobile ritorni libero e disponibile, mentre caso perduri lo stato di occupazione senza titolo i più probabili valori saranno quelli attestantisi nella parte inferiore del range.

Si procederà dunque utilizzando un criterio di stima di tipo analitico-ricostruttivo, consistente nel risalire al più probabile valore di mercato attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento atti a determinare il valore di trasformazione.

Quest'ultimo è un valore derivato ottenuto per differenza, anticipata al momento di stima, tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo necessario per la trasformazione. La formula di capitalizzazione è:

$$V = \frac{V_t - (K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove

V_t = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

K = Costi relativi alla trasformazione;

I_p = Interessi passivi per anticipazione dei capitali;

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio di sconto;

n = numero di anni.

Poiché il valore del bene è riferito alla data odierna di stima, si dovrà scontare la differenza capitalizzata all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione; si assume che l'intervallo necessario per effettuare la trasformazione possa essere dato dalla sommatoria delle tempistiche per i procedimenti amministrativi a quelle necessarie per effettuare la trasformazione vera e propria.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nella zona per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte,

intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio riccionese, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, si ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Nella presente stima si è stabilito di considerare attendibili, quali dati storici, i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio; la quale, a sua volta, utilizza quali fonti di rilevazioni per le indagini stime interne all'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicitarie, agenti immobiliari.

Nella determinazione del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione incide in maniera sostanziale la posizione, centrale e di pregio. Per contro, la valutazione risente dell'"occupazione di fatto senza titolo" dell'immobile, limitando questa la disponibilità materiale del bene in argomento.

Altro fattore considerato nella valutazione è il vincolo di interesse culturale decretato ai sensi del Codice per i beni culturali e del paesaggio; tale circostanza restringe parzialmente le possibilità di intervento a quelle compatibili con le ragioni del vincolo, e ritenute ammissibili dalla competente Soprintendenza.

5. Valutazione

Sulla scorta di quanto sopra esposto, effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche tecnico-amministrative e di mercato tese a reperire tutti gli elementi necessari per l'indagine estimativa, si perviene alla valutazione applicando alla formula precedente esposta i corrispondenti valori determinati come a seguire.

5.1 Valori del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

L'ambito in argomento, collocato in zona centrale turistica, denuncia i massimi valori commerciali riscontrabili sul territorio comunale. Dai dati resi disponibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Il semestre 2012 - si rileva che in zona centrale il massimo valore di mercato unitario per unità commerciali è ricompreso nell'ampio range tra €/mq 7.000,00 per immobili con stato conservativo normale e €/mq 15.000,00 per immobili con stato conservativo ottimo, con valori minimi compresi nel range tra €/mq 3.500,00 e €/mq 7.000,00, sempre per unità in stato conservativo rispettivamente normale ed ottimo.

Le indagini effettuate circa i prezzi praticati nella zona in argomento per immobili simili, l'assunzione di informazioni presso gli operatori del settore, oltre agli altri fattori esposti ai precedenti punti inducono ad orientarsi verso l'applicazione di valori unitari che si collocano nella parte medio-bassa del range indicato (che è relativo all'anno 2012, quando il periodo

attuale risente ancor più negativamente dell'influenza della crisi economico-finanziaria, registrando ulteriori recessi delle quotazioni e diminuzioni dei valori medi di mercato).

La perdurante occupazione senza titolo dell'immobile potrebbe causare ritardi nell'immissione in possesso da parte degli aventi titolo e nell'effettuazione della trasformazione; tale gravame potrebbe incidere significativamente a causa del differimento temporale nel rientro dei capitali investiti, e viene pertanto tenuto, come detto, in particolare considerazione.

La valutazione tiene altresì in opportuna considerazione la necessità di acquisire il provvedimento autorizzatorio della competente Soprintendenza in ogni caso di intervento edilizio, acquisizione che comporta un incremento della tempistica necessaria per il perfezionamento del titolo edilizio, con tutti gli oneri che ciò possa comportare.

Per tutto quanto fin qui esposto, è possibile ipotizzare un **valore di mercato unitario compreso tra €/mq 7.500,00 ed €/mq 8.500,00.**

Per la determinazione della consistenza non è possibile riferirsi ad un rilievo dello stato dei luoghi in quanto non accessibili, né utilizzare precedenti atti abilitativi edilizi; rimangono a disposizione la planimetria catastale (peraltro non completa della rappresentazione del manufatto accessorio) e le rappresentazioni planimetriche allegata all'atto di compravendita col quale l'immobile è stato acquisito. Confrontando tale documentazione con quanto visibile sul posto dall'esterno e con quanto riportato in precedente perizia redatta dal geom. Stefano Montanari di Rimini agli atti dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Riccione, dalla quale si evince in particolare la consistenza delle superfici accessorie, risulta:

- pianta piano terra	m ² 134,50
- pianta piano primo	m ² 134,50
- accessori piano terra	m ² 39,00
- terrazzo piano primo	m ² 15,80
- corte scoperta	m ² 143,50

La determinazione della consistenza ragguagliata si ottiene applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici in argomento; i coefficienti di ragguaglio ipotizzabili possono essere i seguenti:

- piani terra e primo	1,00
- accessori e terrazzo	0,50
- corte scoperta	0,05

pervenendo così alla determinazione della **superficie ragguagliata:**

- pianta piano terra	$m^2 134,50 \times 1,00 = m^2 134,50$
- pianta piano primo	$m^2 134,50 \times 1,00 = m^2 134,50$
- accessori piano terra	$m^2 39,00 \times 0,50 = m^2 19,50$
- terrazzo piano primo	$m^2 15,80 \times 0,50 = m^2 7,90$
- corte scoperta	$m^2 143,50 \times 0,05 = m^2 7,17$
Sommano	<u>$m^2 303,57$</u>

Dal prodotto del valore di mercato unitario per la superficie ragguagliata si ottengono i valori del fabbricato trasformato (con indice 1 il valore minimo, con 2 quello massimo):

$$V_{t1} = \text{€/mq} 7.500,00 \times m^2 303,57 = \text{€ } 2.276.775,00$$

$$V_{t2} = \text{€/mq} 8.500,00 \times m^2 303,57 = \text{€ } 2.580.345,00$$

5.2 Oneri relativi alla trasformazione

Per la determinazione degli oneri relativi alla trasformazione del bene in argomento verrà considerato un costo unitario di ristrutturazione pertinente al pregio che la costruzione potrà avere, dato il contesto in cui è collocata; si terranno altresì in considerazione le difficoltà ed i maggiori costi derivanti dall'obbligo di intervenire con trasformazione congruente col decretato vincolo di interesse culturale nel rispetto delle vigenti normative edilizie (con particolare riguardo alla disciplina antisismica), oltre che con le difficoltà di accantieramento in area centrale turistica. Pare ragionevole assumere un costo unitario di €/mq 1.800,00, che applicato alla superficie commerciale come precedentemente determinata, dà come risultato:

$$K_A = \text{€/mq} 1.800,00 \times m^2 303,57 = \text{€ } 546.426,00$$

Per contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione U1 e U2, costo di costruzione) e monetizzazione standard di parcheggio pubblico, previe verifiche del R.U.E. vigente, non essendo possibile allo stato attuale definire tipo di intervento, destinazione definitiva, numero di unità immobiliari ed entità e/o possibilità di reperimento dello standard di parcheggio privato, si assume in via cautelativa l'importo $K_B = \text{€ } 100.000,00$

Per oneri professionali si assume la percentuale del 15% del costo di costruzione K_A :

$$K_C = \text{€ } 546.426,00 \times 15\% = \text{€ } 81.963,90$$

Per imprevisti e spese varie non attualmente meglio valutabili si assume un ulteriore correttivo nell'entità del 5% del costo di costruzione K_A :

$$K_D = € 546.426,00 \times 5\% = € 27.321,30$$

I costi sommano così:

$$K = K_A + K_B + K_C + K_D = € 546.426,00 + € 100.000,00 + € 81.963,90 + 27.321,30 = € 755.711,20$$

Gli interessi passivi per anticipazione dei capitali possono essere valutati in percentuale del 12% (6% per ognuno dei due anni necessari alla trasformazione):

$$I_{p1} = € 2.276.775,00 \times 12\% = € 273.213,00$$

$$I_{p2} = € 2.580.345,00 \times 12\% = € 309.641,40$$

Il profitto dell'imprenditore può essere valutato nell'entità del 15%; può variare in ragione dell'operazione, del tempo necessario, del momento storico, della remunerazione di altre fonti di investimento, e così via. Percentuali inferiori potrebbero sconsigliare un imprenditore poiché, trattandosi di intervento distribuito nell'arco temporale di due o tre anni, costui potrebbe ottenere altre remunerazioni investendo in settori meno rischiosi:

$$P_1 = € 2.276.775,00 \times 15\% = € 341.516,25$$

$$P_2 = € 2.580.345,00 \times 15\% = € 387.051,75$$

Il saggio di sconto si assume pari al 5%, tenuto conto anche del rischio dell'investimento.

Il tempo necessario per effettuare l'operazione, tra iter amministrativo e per l'ottenimento di nulla osta vari, ed esecutivo, può essere assunto, come detto, pari a 3 anni.

5.3 Valori di mercato

Si perviene così al range di valori ricercati, corrispondente a:

$$V_1 = \frac{€ 2.276.775,00 - (€ 755.711,20 + € 273.213,00 + € 341.516,25)}{(1 + 0,05)^3} = € 782.925,86$$

che si possono arrotondare in **€ 800.000,00**, e

$$V_2 = \frac{€ 2.580.345,00 - (€ 755.711,20 + € 309.641,40 + € 387.051,75)}{(1 + 0,05)^3} = € 974.357,54$$

che si possono arrotondare in **€ 980.000,00**,

dove V_1 e V_2 rappresentano rispettivamente il valore minimo e massimo del range.

6. Conclusioni

L'attribuzione del valore dell'immobile è incentrato in un fatto di previsione (il "valore di stima"), che non è, come avviene per il prezzo, un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo in considerazione delle particolari condizioni che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima fornisce quindi dati ipotetici, valori di previsione, ovvero i valori che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il 'giudizio': sono pertanto supposizioni teoriche, determinate dalla rilevazione dei diversi dati ipotizzati. I valori diventeranno prezzo nel momento della cessione del bene in relazione all'importo offerto (o accettato) dall'acquirente sulla base delle sue ipotesi di utilizzo; e in tale momento il prezzo si trasformerà in dato storico.

Riccione, 12.12.2013

Il Tecnico incaricato
(Dott. Arch. Simone Giorgetti)

Allegati

All. n° 1 – Planimetria

All. n° 2 – Documentazione catastale:

- . estratto di mappa
- . visure catastali
- . planimetria catastale

All. n° 3 – Risposta del Comune di Riccione all'Agenzia del Demanio, Filiale Emilia-Romagna relativa alla conformità urbanistico-edilizia

All. n° 4 – Documentazione fotografica

All. n° 5 – Certificazione energetica allegata all'atto di acquisto