

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

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

AGGIORNAMENTO DELL'INTERVALLO DI VALORI DI MERCATO

In relazione alla valutazione del bene in oggetto redatta dal sottoscritto in data 12.12.2013, a richiesta dell'Amministrazione si procede con il presente documento a verificare la validità dei valori determinati già indicati nell'entità di € 800.000 come minimo ed € 980.000,00 come massimo, in quanto risulta trascorso il periodo semestrale dalla redazione della perizia evidenziato al punto '4. Criteri di stima': a causa dell'aleatorietà del mercato, che continua a risentire degli effetti della forte crisi economico-finanziaria che ha particolarmente colpito il settore immobiliare, detti valori potrebbero aver subito sostanziali variazioni. Si esprimono perciò alcune considerazioni che porteranno all'aggiornamento dei parametri utilizzati per la definizione del range di valori di mercato individuati.

Con l'occasione si evidenzia che nel mese di aprile 2014 è intervenuta l'approvazione della Variante 2013 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Riccione, la quale ha confermato le previste variazioni di destinazioni ed interventi ammessi già indicati in perizia al punto '2.2 Situazione urbanistico-edilizia'.

Con riferimento specifico alle modalità di calcolo di cui al punto '5. Valutazione' in relazione, i parametri sui quali si ritiene di intervenire sono:

- K_A = costi relativi alla trasformazione;
- i valori di mercato unitario di realizzo ipotizzati nella trasformazione.

Per quanto attiene al primo parametro, la lettura di una serie di indicatori economici recenti ed ulteriori consultazioni dell'imprenditoria edile locale inducono a ritenere di dover incrementare il costo unitario da applicare alla superficie in trattazione (quest'ultima, si ribadisce anche in questa sede, da verificare in quanto non è stato possibile accedere all'immobile e verificarne consistenza e piazzamento per via dell'occupazione senza titolo).

Applicando un incremento del 2,5 % si ottiene il costo unitario aggiornato:

$\text{€/mq } 1.800,00 \times 1,025 = \text{€/mq } 1.845,00$, che si possono arrotondare in $\text{€/mq } 1.850,00$.

Relativamente ai valori unitari di realizzo ipotizzati in perizia, si evidenzia il perdurare del trend discendente del mercato immobiliare che ha caratterizzato i recenti periodi di crisi. Come evidenziato a livello regionale nel Rapporto Immobiliare 2014 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e come risulta anche da ulteriori indagini condotte presso operatori del mercato locale, l'ipotesi di contrazione del valore unitario di realizzo, rapportata al periodo dalla redazione della perizia (dicembre 2013) ad oggi, può essere valutata nell'entità dell' 1,5 %.

Paste tali ipotesi, ricalcolando parametri e valori in perizia, si ottiene:

$$K_{A\text{ agg}} = \text{€/mq } 1.850,00 \times \text{m}^2 303,57 = \text{€ } 561.604,50$$

Di conseguenza:

$$K_{C\text{ agg}} = \text{€ } 561.604,50 \times 15\% = \text{€ } 84.240,68$$

e

$$K_{D\text{ agg}} = \text{€ } 561.604,50 \times 5\% = \text{€ } 28.080,23$$

Perciò:

$$K_{\text{agg}} = K_{A\text{ agg}} + K_B + K_{C\text{ agg}} + K_{D\text{ agg}} = \text{€ } 561.604,50 + \text{€ } 100.000,00 + \text{€ } 84.240,68 + 28.080,23 = \text{€ } 773.925,41$$

Valori di mercato unitario aggiornati:

- minimo: $\text{€/mq } 7.500,00 \times (1 - 0,015) = \text{€/mq } 7.387,50$, che si possono arrotondare in $\text{€/mq } 7.400,00$;

- massimo: $\text{€/mq } 8.500,00 \times (1 - 0,015) = \text{€/mq } 8.372,50$, che si possono arrotondare in $\text{€/mq } 8.400,00$.

$$V_{f1\text{ agg}} = \text{€/mq } 7.400,00 \times \text{m}^2 303,57 = \text{€ } 2.246.418,00$$

$$V_{f2\text{ agg}} = \text{€/mq } 8.400,00 \times \text{m}^2 303,57 = \text{€ } 2.549.988,00$$

$$Ip_{1\text{ agg}} = € 2.246.418,00 \times 12\% = € 269.570,16$$

$$Ip_{2\text{ agg}} = € 2.549.988,00 \times 12\% = € 305.998,56$$

e

$$Pi_{\text{agg}} = € 2.246.418,00 \times 15\% = € 336.962,70$$

$$P_{2\text{ agg}} = € 2.549.988,00 \times 15\% = € 382.498,20$$

Infine, i valori ricercati ad aggiornamento dell'intervallo:

$$V_{1\text{ agg}} = \frac{€ 2.246.418,00 - (€ 773.925,41 + € 269.570,16 + € 336.962,70)}{(1 + 0,05)^3} = € 748.048,57$$

che si possono arrotondare in € 750.000,00, e

$$V_{2\text{ agg}} = \frac{€ 2.549.988,00 - (€ 773.925,41 + € 305.998,56 + € 382.498,20)}{(1 + 0,05)^3} = € 939.480,25$$

che si possono arrotondare in € 940.000,00.

Riccione, 22.7.2014

Il Tecnico incaricato
(Dati. Arch. Simone Giorgelli)