

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Perizia tecnico-estimativa di un edificio a destinazione residenziale denominato
“Colonia ex Gasparri”, posto nel comune di Pesaro (PU), Località Montegranaro, via
Eugenio Barsanti, 24**

■ COMMITTENTE e PROPRIETA'



VALOREIMMOBILIARE S.R.L.

Viale Antonio Gramsci, 4
61121 Pesaro (PU)

Codice Fiscale 02464720412

■ VALUTATORE

Geom. Marcello Tasini

■ DATA DEL SOPRALLUOGO

20/08/2018

■ DATA DELLA VALUTAZIONE

20/09/2018

■ DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

07/02/2019

Indice

1	Premessa	3
2	Note sulla metodologia estimativa adottata.....	3
3	Criteri e Procedimenti.....	4
4	Mandato.....	4
5	Ubicazione.....	5
5.1	Descrizione dell’immobile.	5
5.2	Collegamento viario.	5
6	Due diligence.....	5
6.1	Gravami, Ipotecche e condizioni limitanti	6
6.2	Conformità catastale	6
6.3	Conformità Edilizia e Urbanistica	6
6.4	Destinazione urbanistica.....	6
6.5	Prestazione energetica del fabbricato	7
6.6	Situazione locativa.....	7
7	Dati censuari – Identificazione Catastale	7
7.1	Catasto Fabbricati.....	7
8	Assunzioni ed eventuali condizioni limitati	8
9	Relazione estimativa.....	8
9.1	Criteri Valutativi.....	8
9.2	Stima a Trasformazione.....	9
9.2.1	Consistenze superficiali	9
9.2.2	Costi.....	10
9.2.3	Ricavi.....	10
9.2.4	Valore di Mercato	10
10	Conclusioni sul valore	10
11	Note conclusive	12

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

1 Premessa

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Credit Requirement Directive);

2 Note sulla metodologia estimativa adottata

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

3 Criteri e Procedimenti

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

4 Mandato

La società VALOREIMMOBILIARE S.R.L., controllata al 100% dalla Provincia di Pesaro e Urbino (codice fiscale 00212000418), affidava al perito scrivente la redazione di un rapporto di valutazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un edificio a destinazione residenziale sito in Pesaro (PU) via Eugenio Barsanti, 24, nella disponibilità della VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pesaro, viale Antonio Gramsci, 4 (codice fiscale 02464720412) e più precisamente:

quota di 1/1 di piena proprietà di una unità immobiliari, nello specifico:

- Foglio 48 Particella 456 Sub. - Cat. A/4 Cl. 1 Consistenza 6,5 vani Rendita € 281,99

L'incarico veniva espletato dal Geometra Marcello Tasini, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pesaro e Urbino al n.ro 1343, con studio in Pesaro (PU), Via Case Bruciate 48, 61122.

Il valutatore ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

Sono stati infine eseguiti anche gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

5 Ubicazione.

Il bene oggetto di stima è un edificio a destinazione residenziale denominato “*Colonia ex Gasparri*”.

E' localizzato a circa 3 km in direzione sud dal centro storico del comune di Pesaro, precisamente in località Montegranaro, sul colle Ardizio.

5.1 Descrizione dell'immobile.

Il fabbricato ricade in zona extraurbana rispetto al contesto urbano di Pesaro. E' un fabbricato rurale a due piani fuori terra: piano terra e piano primo.

Dalla planimetria catastale, si desume che al piano terra troviamo un deposito, due vani destinati a cantina e una cucina. Al piano primo invece vi sono due camere da letto, un soggiorno, una sala da pranzo e una loggia alla quale si accede tramite la sala da pranzo. L'immobile è circondato da una corte di proprietà esclusiva.

Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'immobile in quanto risultano murati tutti gli ingressi e le finestre al piano terra, eccetto l'accesso al deposito che è libero ma non consente l'accesso all'interno dell'immobile.

L'immobile è in evidente stato di degrado nonché in critico stato manutentivo.

5.2 Collegamento viario.

La zona è servita da una buona viabilità ordinaria. L'immobile è raggiungibile dalla via Barsanti che si connette alla via Flaminia, importante asse viario che consente un rapido accesso alla Panoramica Ardizio e quindi alla Strada Statale 16. Il casello autostradale di riferimento è quello di Pesaro posto lungo l'autostrada A14 Bologna-Taranto che dista circa 10 Km.

6 Due diligence

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

6.1 Gravami, Ipoteche e condizioni limitanti

IPOTECA VOLONTARIA costituita, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notar Licini Cesare Mario, in data 11/12/2012.

Capitale: € 4.500.000,00 (*euro quattromilionicinquecentomila – virgola zero zero*)

Durata: 7 anni

Con comunicazione n. 733 del 04/05/2016 si è proceduto all'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2016. **Cancellazione totale eseguita in data 05/05/2016**

6.2 Conformità catastale

La situazione catastale dell'unità immobiliare descritta in precedenza risulta esternamente conforme alla planimetria catastale presentata in data 19/03/2008 con prot. n. PS0049978. Non è stato possibile verificare l'interno in quanto l'immobile non risulta accessibile.

6.3 Conformità Edilizia e Urbanistica

In seguito alla richiesta di accesso agli atti, il perito scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pesaro in data 17/08/2018 per prendere visione della documentazione urbanistica ed edilizia depositata agli atti e non ha riscontrato alcun titolo autorizzativo che ha legittimato la costruzione, ovvero che ha autorizzato successivi interventi di manutenzione straordinaria.

Analizzando il Piano Regolatore Generale Comunale, il fabbricato è inserito nella scheda descrittiva degli edifici rurali contrassegnata con il n. 596 dal P.R.G. vigente, ed è riportato nella cartografia I.G.M. del 1894, pertanto si può attribuire la realizzazione dell'immobile a cavallo tra gli anni 1892/1894. Si allega al presente Rapporto di Valutazione la Scheda di cui sopra.

6.4 Destinazione urbanistica

Le Norme Tecniche di Attuazione e il Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro inseriscono l'immobile in **Zona E**, sub-sistema **V5.1**, tipo di intervento **rv**.

E' inserito all'interno dello Schema Direttore 1: L'interquartieri (SD1).

Per l'immobile de quo, l'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino ha prodotto istanza al Comune di Pesaro per l'attivazione di una variante al P.R.G. vigente relativamente ad alcune aree ed immobili di proprietà, finalizzata alla modifica delle destinazioni d'uso o delle tipologie di intervento in tali aree/immobili, e quindi per consentirne la valorizzazione. La proposta di variante consisteva nello stralcio dell'area dalla U.M.I. 1.1.2 del Progetto Norma 1.1 "Area ospedaliera di Muraglia", nel cambio di zona omogenea da [F] a [E], nonché nella eliminazione della destinazione d'uso specifica a parco (Vp) e nella modifica della tipologia di intervento da risanamento conservativo (rc) a ristrutturazione vincolata (rv) sul fabbricato in oggetto.

La modifica della tipologia di intervento si rendeva necessaria in quanto l'immobile in oggetto versa tuttora in un pessimo stato di conservazione, tale da renderne difficoltoso il recupero attraverso interventi di risanamento conservativo (rc), ritenendo più opportuna l'attribuzione della tipologia di intervento a ristrutturazione vincolata (rv), trattandosi comunque di un edificio avente le classiche caratteristiche della casa colonica.

Gli indici urbanistici previsti dal P.R.G. ante variante e quelli in variante approvati con Delibera del Consiglio Comunale, per l'area in oggetto, sono quindi i seguenti:

Parametri	PRG ante variante	proposta variante PRG	
Zona omogenea Sub-sist / Dest. d'uso Tipologia di intervento	U.M.I. 1.1.2 – F V5.1 rc Vp	E V5.1 rv	Variante al PRG approvata con delibera del C.C. n. 23 del 10/03/2014
Sup. Fondiaria (Sf) Sup. Coperta (Sc)	140 mq	140 mq	
Modalità di attuazione	Intervento Diretto	Intervento Diretto	
<i>Eliminazione vincolo di P.P.A.R. storico - tutela degli edifici extra-urbani</i>			

6.5 Prestazione energetica del fabbricato

Ne all'atto del sopralluogo ne in fase di sopralluogo la parte committente non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ovvero l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), pertanto la classe energetica del fabbricato è da accertare.

6.6 Situazione locativa

Alla data di valutazione, sulla base della documentazione a nostra disposizione e in ragione di quanto emerso in occasione del sopralluogo effettuato sulla proprietà, il fabbricato in analisi non risulta occupato né interessato da contratti di locazione a favore di terzi.

7 Dati censuari – Identificazione Catastale

7.1 Catasto Fabbricati.

Comune di **PESARO**

Provincia di **PESARO E URBINO**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		48	456		A/4	1	6,5 vani	€ 281,99

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

8 Assunzioni ed eventuali condizioni limitati

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

9 Relazione estimativa

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

9.1 Criteri Valutativi

Stante il fatto che il bene si trova in un mercato di beni limitati e che per lo stato in cui versa l'immobile non è in grado di produrre reddito, inoltre, in ragione del fatto che lo stesso risulta suscettibile a trasformazione edilizia, ai fini valutativi è stato adottato il metodo della trasformazione considerando tra tutti gli scenari di trasformazione tecnicamente fattibili, urbanisticamente concessi e ragionevolmente perseguibili quello in grado di conferire all'immobile in maggior Valore di Mercato.

Procedimento	Definizione
METODO DELLA TRASFORMAZIONE	<i>Il Metodo della Trasformazione consiste nell'attualizzazione, alla data della stima, del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso.</i>

9.2 Stima a Trasformazione

Il metodo della trasformazione si applica per determinare il valore di mercato di beni suscettibili a trasformazione. Il Metodo della Trasformazione consiste nell'attualizzazione, alla data della stima, del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso.

L'ipotesi di trasformazione, nel caso in esame, consiste nella ristrutturazione dell'immobile oggetto di stima al fine di renderlo funzionale e ipotizzare che sia immesso nel suo mercato di appartenenza. Come meglio descritto nel paragrafo 6.3, sul subject è stata approvata una variante al PRG cambiando la zona omogenea da F ad E, e applicando sull'immobile interventi di ristrutturazione vincolata.

9.2.1 Consistenze superficiali

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata	Indice	Superficie Commerciale
Foglio 48, particella 456	Abitazione	T - 1	294,07	1,00	294,07
	Loggia (fino a 25 mq)	1	25,00	0,35	8,75
	Loggia (oltre 25 mq)	1	10,98	0,10	1,10
	Corte (fino a 25 mq)	T	25,00	0,10	2,50
	Corte (oltre 25 mq)	T	3.804,33	0,02	76,09
	Totale superficie commerciale				

9.2.2 Costi

9.2.2.1 Determinazione dei costi di ristrutturazione del fabbricato

omissis

9.2.2.2 Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

omissis

9.2.2.3 Stima delle spese tecniche

omissis

9.2.2.4 Spese generali e Profitto d'Impresa

omissis

9.2.3 Ricavi

omissis

9.2.4 Valore di Mercato

omissis

10 Conclusioni sul valore

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili e delle difformità riscontrate, il Valore di Mercato della proprietà in oggetto alla data del 20/09/2018 è pari a:

omissis

Al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Pesaro, li 07/02/2019

Il Valutatore

Geom. Marcello Tasini

Si allega al presente Rapporto di Valutazione:

- Allegato 1: SCHEDA IMMOBILE: Calcolo consistenza e metodologia estimativa
- Allegato 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali, estratto di mappa)
- Allegato 4: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

11 Note conclusive

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente e dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.