

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Perizia tecnico-estimativa di un immobile a destinazione residenziale denominato “*ex Podere Bruscia*”, posto nel comune di Pesaro (PU), Località San Bartolo, Strada di San Bartolo, SNC**

## ■ COMMITTENTE e PROPRIETA'



**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**

Viale Antonio Gramsci, 4  
61121 Pesaro (PU)

Codice Fiscale 02464720412

## ■ VALUTATORE

Geom. Marcello Tasini

## ■ DATA DEL SOPRALLUOGO

11/08/2018

## ■ 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.....	6
6.1	Gravami, Ipotecche e condizioni limitanti .....	6
6.2	Conformità catastale .....	6
6.3	Conformità Edilizia e Urbanistica .....	6
6.4	Destinazione urbanistica.....	7
6.5	Prestazione energetica del fabbricato .....	7
6.6	Situazione locativa.....	7
7	Assunzioni ed eventuali condizioni limitati .....	7
8	Relazione estimativa.....	7
8.1	Criteri Valutativi.....	8
8.2	Stima a Costo.....	8
8.2.1	Consistenze superficiali .....	9
8.2.2	Stima del costo di ricostruzione degli immobili a parità di utilità e funzione.....	10
8.2.3	Stima del deprezzamento degli immobili.....	10
8.2.1	Stima del valore di mercato dell’area .....	10
8.2.2	Valore dell’Immobile.....	10
9	Conclusioni sul valore .....	10
10	Note conclusive .....	11

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 complesso immobiliare a destinazione mista sito in Pesaro (PU) Strada di San Bartolo, SNC, 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 tre unità immobiliari, nello specifico:

- Foglio 18 Particella 1029 Sub. 1 Categ. A/3 Classe 1 Consist. 4 vani Rendita € 227,24
- Foglio 18 Particella 1029 Sub. 2 Categ. E/9 Rendita € 2.250,00
- Foglio 18 Particella 1029 Sub. 3 (*bene comune non censibile*)

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.

## 5 Ubicazione.

Il bene oggetto di stima è un immobile a destinazione residenziale denominato “*ex podere Bruscia*” composto un unico corpo di fabbrica sul quale insistono due unità immobiliari, il subalterno 1 e il subalterno 2. E’ localizzato a circa 3 km in direzione nord-ovest dal centro storico del comune di Pesaro, precisamente nel contesto paesaggistico del Parco Naturale del Monte San Bartolo in località San Bartolo. Dista pochi metri dal complesso immobiliare quattrocentesco sforzesco di Villa Imperiale.

### 5.1 Descrizione dell’immobile.

I fabbricati ricadono in zona extraurbana rispetto al contesto urbano di Pesaro in corrispondenza del Parco Naturale del Monte San Bartolo. Il complesso immobiliare, è così organizzato:

- il **subalterno 1 (uno)** a destinazione residenziale, si sviluppa su un unico livello, il piano primo, al quale si accede dal piano terra tramite una scala. Al piano primo troviamo un vano a destinazione cucina e due camere da letto, collegati tra loro tramite un corridoio. Struttura portante in muratura con copertura a doppia falda in legno e tavelle in laterizio. Infissi esterni in legno;
- il **subalterno 2 (due)** è posto al piano terra del fabbricato ed è composto da quattro vani destinati a magazzino, un salone censito catastalmente come magazzino, una cucina censita catastalmente come ufficio, un servizio igienico, uno spogliatoio e un vano adibito a centrale termica, censito catastalmente come servizio igienico, al quale si accede dall’esterno.

Gli immobili esternamente ed internamente risultano essere in discreto stato manutentivo e non presenta segni di evidente degrado, eccetto il subalterno 1 che presenta notevoli criticità dal punto di vista manutentivo: al piano primo risultano esserci numerosi crolli della controsoffittatura in cannucciato.

### 5.2 Collegamento viario.

La zona è servita da una buona viabilità ordinaria. L’immobile è facilmente raggiungibile dalla Strada di San Bartolo a doppio senso di circolazione di marcia, e dalla SP44 Panoramica Adriatica. Il casello autostradale di riferimento è quello di Pesaro posto lungo l’autostrada A14 Bologna-Taranto che dista circa 5 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**

Non si riscontrano ipoteche in corso o estinte ovvero altre condizione limitanti gravanti sull'immobile.

### **6.2 Conformità catastale**

La situazione catastale delle unità immobiliari urbane descritte in precedenza presentano delle difformità rispetto alla planimetria catastale (subalterno 2) conservata presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, con protocollo n. PS0037248 del 13/05/2014. Si segnalano di seguito le difformità riscontrate:

- presenza in planimetria di n.ro 2 (due) fabbricati destinati a serra abbattuti in passato;
- realizzazione di una porta tra il vano ufficio e il vano magazzino;
- vano ufficio trasformato in cucina
- Nel fabbricato seminterrato adibito a ricovero attrezzi, l'apertura a destra è una finestra e non una porta

Inoltre, in seguito alla variazione catastale descritta in precedenza, non è stato aggiornato né l'elaborato planimetrico né l'elenco subalterni.

### **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 interventi di manutenzione straordinaria.

Visionando la cartografia del 1963 del Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro risulta esserci già il corpo di fabbrica oggetto di stima, pertanto possiamo ritenere la costruzione comunque legittimata in quanto antecedente al 1 settembre 1967 ai sensi della Legge del 6 agosto 1967, n. 765

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

(c.d. “*Legge Ponte*”). Si allega al presente Rapporto di Valutazione lo stralcio di Piano Regolatore Generale da cui si deduce che la struttura risulta essere presente già dal 1963.

Diversamente per quanto riguarda il fabbricato seminterrato destinato a ricovero attrezzi, non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo e non risulta antecedente al 1 settembre 1967, pertanto in fase di stima si terrà conto dei costi per la demolizione del fabbricato.

#### **6.4 Destinazione urbanistica**

Le Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro e il Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo inseriscono l’immobile in **Zona DE**.

E’ inserito all’interno dello Schema Direttore 7: il San Bartolo (SD7)

#### **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 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.

### **8 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

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

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).

## 8.1 Criteri Valutativi

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, vista inoltre l'impossibilità dell'immobile di generare reddito, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Procedimento	Definizione
METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	<i>Il Costo di Ricostruzione Deprezzato è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.</i>

## 8.2 Stima a Costo

Il metodo del costo è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzioni (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.



## 8.2.1 Consistenze superficiali

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) 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 18, particella 1029, subalterno 1	Abitazione (ingresso)	T	4,51	1,00	4,51
	Abitazione	1	78,18	1,00	78,18
	<b>Σ</b>				<b>82,69</b>
Foglio 18, particella 1029, subalterno 2	Fabbricato principale	T	222,64	1,00	222,64
	Ricovero attrezzi	S1	83,39	0,20	16,68
	<b>Σ</b>				<b>239,32</b>
Foglio 18, particella 1029, subalterno 3	Corte (fino a 25 mq)	T	25,00	0,10	2,50
	Corte (oltre 25 mq)	T	4.470,66	0,02	89,41
	<b>Σ</b>				<b>91,91</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>413,92</b>

## **8.2.2 Stima del costo di ricostruzione degli immobili a parità di utilità e funzione**

*omissis*

## **8.2.3 Stima del deprezzamento degli immobili**

*omissis*

## **8.2.4 Stima del valore di mercato dell'area**

*omissis*

## **8.2.5 Valore dell'Immobile**

*omissis*

## **9 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.

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

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

## 10 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.