



CODICE 24VALVDG01_15022024

PERIZIA DI STIMA

TERRENI LOCALIZZATI A

RICCIONE

VIALE JESOLO – VIALE BRESSANONE SNC

E

VIALE ASSISI – VIALE SARDEGNA SNC

PROPRIETA'

--- OMISSIS --- in liquidazione

VALUTAZIONE AL 15 FEBBRAIO 2024

Indice

1	Obiettivo	3
2	Conformità	3
3	Requisiti	4
4	Soggetti responsabili e Team	4
5	Sopralluoghi	5
6	Limiti e disclaimer	5
7	Assunzioni speciali	6
8	Principi generali, definizioni e criteri di valutazione	6
9	Introduzione metodologica	8
10	Documentazione utilizzata per la stima	9
11	Contesto localizzativo e descrizione del bene	10
12	Identificazione dell'immobile	14
13	Inquadramento urbanistico	15
14	Gli elementi della valutazione	17
15	Processo valutativo	20
16	Valore del bene	23

Spettabile

--- **OMISSIS** ---in liquidazione

Sua sede

1 Obiettivo

Con incarico conferitole da --- **OMISSIS** ---in liquidazione (Cliente), *Scenari Immobiliari*, in qualità di Consulente valutatore, ha provveduto a redigere la presente Perizia di stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato alla data del 15 febbraio 2024 dei terreni (come di seguito meglio identificati) localizzati a Riccione in viale Jesolo e viale Bressanone snc e viale Assisi – viale Sardegna snc.

Il presente documento aggiorna la perizia di stima elaborata per --- OMISSIS ---in liquidazione in data 28 febbraio 2015.

2 Conformità

L'incarico è stato eseguito in conformità ai principi e definizioni generali contenuti in RICS – Standard globali di valutazione “Red Book” - edizione di novembre 2021 (efficaci a partire dal 31 gennaio 2022) che incorpora e recepisce gli International Valuation Standards (IVSC) 2020.

3 Requisiti

Scenari Immobiliari dichiara di disporre delle competenze necessarie a svolgere il presente incarico e di fornire una valutazione obiettiva e imparziale.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 e comma 5, del D.M. del 5 marzo 2015 n. 30, si precisa che alla data della presente Perizia:

- non sussistono circostanze che possano pregiudicare l'indipendenza dell'incarico di valutazione e che comportino il sorgere di potenziali conflitti di interesse;
- sono rispettati i requisiti previsti dai commi 8 e 9 dell'art. 16 del D.M. 30/2015;
- i soggetti coinvolti nella valutazione ed i firmatari della presente Perizia non versano in situazioni di incompatibilità indicate dai commi 11 e 16 dell'art. 16 del D.M. 30/2015, né versano in una situazione di conflitto di interessi rilevante in relazione ai beni da valutare

Scenari Immobiliari S.r.l. ha ottenuto la Certificazione Sistema Qualità in accordo alla UNI EN ISO 9001:2015 per le attività di "Progettazione ed erogazione di servizi di valutazione immobiliare e attività di advisory e consulenza immobiliare".

Scenari Immobiliari S.r.l. è iscritta al Registro delle Imprese di RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors con il seguente numero di registrazione: REG0000133877.

4 Soggetti responsabili e Team

Soggetti responsabili

La valutazione è stata eseguita sotto il controllo e la responsabilità dell'arch. Francesca Zirstein MRICS, Direttore Generale.

Team

Il Team che ha collaborato allo svolgimento del presente incarico è così composto:

Dott. Ernesto Trotta, valutazione e relazione tecnica

Dott. Andrea Delsante, analisi di mercato

Pian. Fabrizio Trecci, inquadramento urbanistico

Paola von Berger, editing

5 Sopralluoghi

La valutazione dell'immobile oggetto di stima è stata effettuata in modalità *desk*.

6 Limiti e disclaimer

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il Cliente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 8;
- la perizia è stata elaborata in modalità *desk*, con l'ausilio delle informazioni raccolte durante il sopralluogo effettuato in occasione della prima valutazione risalente al mese di febbraio 2015;
- rispetto alla data della prima valutazione si assume che il bene oggetto di stima non abbia subito variazioni nella dimensione e nella qualità tali da incidere oggettivamente sulla valutazione;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornitaci dal Cliente è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene la destinazione d'uso prevista dal vigente strumento urbanistico comunale e l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le superfici inserite nel presente documento sono state desunte dal materiale fornitoci dalla proprietà; la superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati rilevati dal mercato immobiliare, sulla base di indagini dirette e utilizzando i principali prezzari a disposizione tra cui l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- il Documento di perizia è stato elaborato assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie;
- la presente Relazione non costituisce una proposta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni o raccomandazione in termini di investimento;
- il Valore di Mercato è espresso al netto dei transaction cost correlati all'eventuale compravendita dei beni.

7 Assunzioni speciali

La presente valutazione non contempla alcuna assunzione speciale, definita come “un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione”.

8 Principi generali, definizioni e criteri di valutazione

Per la stima del valore di mercato del bene oggetto della presente perizia, Scenari Immobiliari ha adottato criteri generale conformi ai più autorevoli principi e definizioni in materia di valutazione immobiliare.

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di giugno 2017).

Canone di mercato

Per canone di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transizione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di giugno 2017).

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella presente relazione sono conformi a quanto contenuto nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, del Regolamento Banca d’Italia Provvedimento del 23 dicembre 2016, di cui seguito si riportano i commi salienti:

[...] 2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l’andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell’immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente rettificativa in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

9 Introduzione metodologica

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile per il quale è possibile rilevare un campione omogeneo di prezzi sufficientemente rappresentativo da consentire di individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante un'accurata operazione di confronto.

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 Provvedimento del 23 dicembre 2016, la stima del complesso immobiliare è stata pertanto elaborata utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo (o di comparazione delle vendite).

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

10 Documentazione utilizzata per la stima

Coerentemente con l'incarico ricevuto, *Scenari Immobiliari* ha eseguito una verifica preliminare dei contenuti del dossier documentale consegnato dal Cliente, completato, laddove necessario, da un'attività di Due Diligence finalizzata all'acquisizione delle seguenti informazioni:

- documentazione urbanistica (convenzioni, permessi di costruire, tavole di progetto, etc.)
- destinazioni urbanistiche ammesse e consistenze (superfici e volumi)
- documentazione catastale
- atti di provenienza
- verifica di eventuali certificati SAL
- costi di costruzione e costi indiretti (oneri, progettazione, commercializzazione, etc.)
- rent roll/tenancy schedule
- contratti di locazione
- sintesi delle consistenze e delle superfici commerciali
- eventuali costi a budget per capex
- importi dovuti per IMU
- importi dovuti per premi assicurativi

Nel caso specifico, la valutazione è stata realizzata sulla base della seguente documentazione ritenuta completa ed esaustiva:

- *Inquadramento catastale,*
- *Planimetria catastale*

11 Contesto localizzativo e descrizione del bene

Riccione è un comune di circa 35.000 abitanti e 17,50 Km² d'estensione parte della provincia di Rimini, tra le più celebri mete turistiche della riviera romagnola.

Oggetto della valutazione sono due lotti di terreno non edificabili localizzate nella zona periferica ovest di Riccione oltre tracciato della Strada Statale n.16 Adriatica.

Il primo lotto è localizzato nel quartiere di S. Lorenzo in Strada ed è delimitato da viale Jesolo e viale Bressanone, arterie secondarie di distribuzione interna al quartiere.

Il tessuto è di medio-bassa densità edilizia con destinazione quasi esclusivamente residenziale, costituita in prevalenza da villette con giardino e piccoli condomini di due o tre piani fuori terra di discreto livello qualitativo per lo più risalente agli anni '60 del secolo scorso.

Si segnala l'immediata vicinanza dell'antica chiesa di San Lorenzo in Strada e del complesso sportivo comunale Italo Nicoletti, con le piscine e i diversi campi sportivi.

Discreta l'accessibilità con i mezzi pubblici garantiti da servizi di trasporto su gomma. La stazione ferroviaria di Riccione, posta lungo la linea Milano-Ancona-Taranto dista circa 2 chilometri. L'aeroporto Federico Fellini di Rimini è ubicato a circa 3 chilometri dall'immobile.

Si evidenzia nello stato attuale una difficoltà ad accedere al terreno a causa della mancanza di un passaggio diretto su strada

Un secondo lotto è localizzato nei pressi del quartiere identificato dal Castello degli Agolanti risalente al XIII secolo e l'omonimo parco. Il lotto è raggiungibile mediante il Viale Sardegna, Assisi e Caprera.

Il tessuto è di medio-bassa densità edilizia con destinazione quasi esclusivamente residenziale, costituita in prevalenza da villette con giardino e piccoli condomini di due o tre piani fuori terra di discreto livello qualitativo per lo più risalente agli anni '60 del secolo scorso.

Scarsa l'accessibilità con i mezzi pubblici garantiti da servizi di trasporto su gomma. La stazione ferroviaria di Riccione, posta lungo la linea Milano-Ancona-Taranto dista circa 1 chilometro. L'aeroporto Federico Fellini di Rimini è ubicato a circa 4 chilometri dall'immobile.

Si evidenzia allo stato attuale la presenza di un elettrodotto di alta tensione che passa in diagonale sul lotto.

Foto satellitare dell'area con localizzazione dei terreni



Viale Jesolo – viale Bressanone



Viale Assisi – viale Sardegna

Foto satellitare dell'area con individuazione approssimativa dei terreni

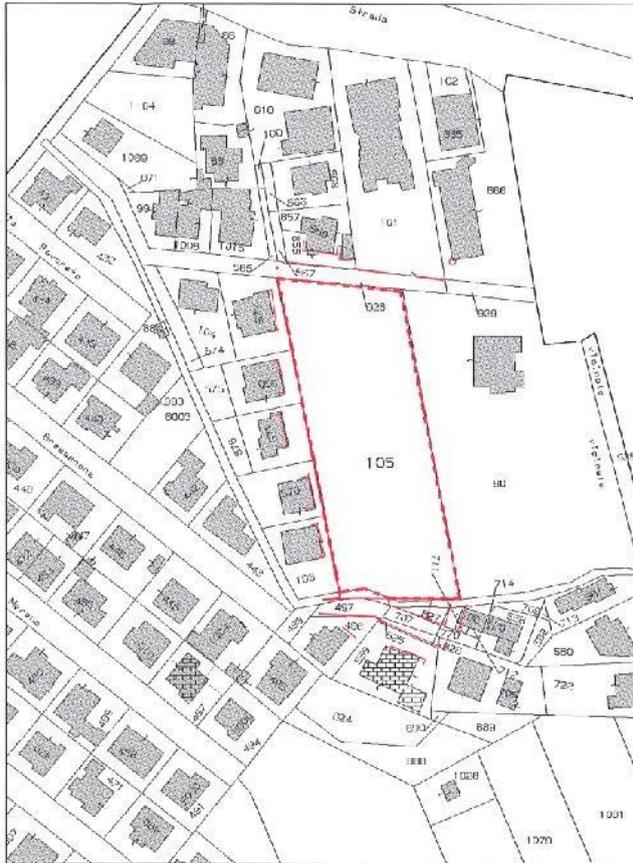


Viale Jesolo – viale Bressanone

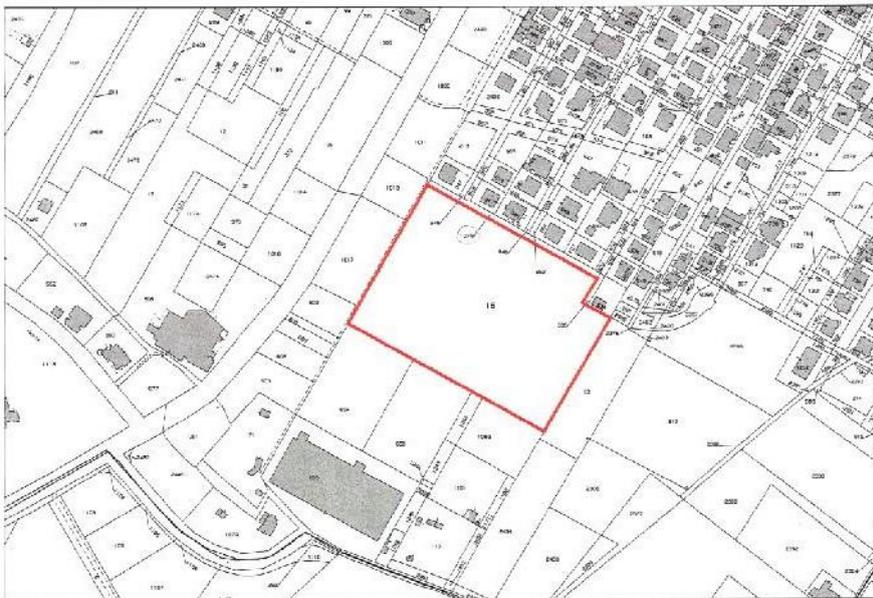


Viale Assisi – viale Sardegna

Planimetria catastale con perimetrate le porzioni oggetto di valutazione



RICCIONE F. 5 - P.L.L. 105 RILIEVO-11/07/2007 tecnico rilevatore:
SCALA 1:1000 **VISTA D'INSIEME** geom. DOMENICO RUSH



ESTRATTO CATASTALE - FOGLIO 17

SCALA 1:2000

12 Identificazione dell'immobile

Riferimenti catastali

I terreni ai quali si riferisce il presente documento di stima sono identificati al Catasto del Comune di Riccione con i riferimenti riportati di seguito:

Comune	Riferimenti catastali				Consistenza MQ
	Foglio	Particella	Classamento	Classe	
Riccione	5	105	SEMINATIVO ARBOREO	2	3.633,00
Riccione	17	16	SEMINATIVO ARBOREO	1	13.820,00
Riccione	17	1076	SEMINATIVO ARBOREO	1	485,00
TOTALE					17.938,00

Consistenze

I terreni oggetto di stima hanno una **superficie catastale** totale di **17.938** mq.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- OMISSIS --- in liquidazione

Destinazione urbanistica

Da consultazioni con l'ufficio tecnico di Riccione si evince che lo strumento urbanistico vigente assegna ai terreni in oggetto una destinazione agricola.

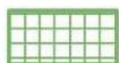
13 Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente alla data della presente valutazione è la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvata con determina dirigenziale n. 12 del 11/01/2019 e divenuta vigente con la pubblicazione sul BURERT n. 25 del 23/01/2019.

I beni identificati al Foglio 5 Mappale 105 oggetto di stima sono ricompresi prevalentemente all'interno del "Territorio Urbanizzabile - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC" e in minor misura negli "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali - Unità fondiaria (lotti ineditificati) da attuare contestualmente all'ambito limitrofo per nuovi insediamenti ed esclusivamente mediante POC."



Estratto cartografico del RUE Tav.1



xPOC - Art. 4.2.1 comma 4 lett. b - Unità fondiaria (lotti ineditificati) da attuare contestualmente all'ambito limitrofo per nuovi insediamenti ed esclusivamente mediante POC.



URN1 - Art. 4.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC.

La stessa area ricade all'interno del Comparto n.4 previsto dal POC e nello specifico nel sub-comparto 39.4, per il quale il piano prevede:

- Diritti edificatori: S.U.L. Massima insediabile per residenza a libero mercato 517 mq;
- Aree di pertinenza dell'edilizia residenziale privata a libero mercato: 740 mq;
- Dotazioni territoriali (verde pubblico, parcheggi pubblici) da cedere al patrimonio pubblico: 1.783 mq;
- Infrastrutture per la mobilità da cedere attrezzate al patrimonio pubblico: 1.055 mq.

L'attuale disciplina urbanistica non ancora confluita in un documento approvato assegna all'area in oggetto destinazione agricola

Foglio 17 Mappali 16-1076

I beni identificati al Foglio 17 Mappali 16 e 1076 oggetto di stima sono ricompresi all'interno del "Territorio Urbanizzabile - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC".



Estratto cartografico del RUE Tav.1



URN1 - Art. 4.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC.

La stessa area ricade all'interno del Comparto n.4 previsto dal POC e nello specifico nel sub-comparto 39.1, per il quale il piano prevede che le aree dovranno essere in cessione al patrimonio pubblico in ragione del trasferimento dei Diritti Edificatori.

L'attuale disciplina urbanistica non ancora confluita in un documento approvato assegna all'area in oggetto destinazione agricola

14 Gli elementi della valutazione

Superfici

Superficie lorda. La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani pilotis e le logge.

Superficie commerciale. In assenza di un testo di legge specifico, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati facciano spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine)
 - tra il 10 e il 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva
 - tra il 70 e l'85% le superfici dei vani mansardati
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% le superfici delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore a 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% le superfici dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% le superfici dei portici

Superficie posto auto. Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Analisi di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario dovuto per l'acquisto, l'affitto, l'utilizzo di un bene immobile

o un diritto reale. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente sul mercato e da informazioni di dominio pubblico, opportunamente verificate (es: transazioni, proposte di compravendite, investimenti, operazioni immobiliari, valutazioni). Il valore individuato è il risultato di un processo di elaborazione che prevede le seguenti fasi:

1. raccolta delle informazioni sul mercato
2. standardizzazione dei dati
3. gestione dei dati attraverso un DB interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socioeconomiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

15 Processo valutativo

Indagine di mercato

Coerentemente con quanto illustrato nelle pagine precedenti, la valutazione è il risultato dell'analisi compiuta sul mercato immobiliare di riferimento mediante indagine diretta, con l'ausilio delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e di Scenari Immobiliari (Real Value).

Nel caso specifico, trattandosi di un'area agricola l'indagine di mercato è stata compiuta con:

- A) rilievo diretto rivolto a raccogliere informazioni utili ai fini della costruzione di un campione sufficientemente rappresentativo di dati comparabili;
- B) mediante interrogazione della banca dati pubblicata da Agenzia delle Entrate nella categoria Valori agricoli medi (VAM) che per il comune di Riccione riporta il rilievo più aggiornato all'anno 2019.

- A) Di seguito vengono sintetizzate le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

RICCIONE			AGRICOLO - PREZZI	
indirizzo	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo €/mq
viale Venezia	seminativo	8400	105.000	13
lo. Villa Alta	seminativo	3425	35.000	10
loc S.Lorenzo Monte	seminativo	2200	85.000	39
loc S.Lorenzo Monte	seminativo	730	70.000	96
loc. Colle dei Pini	seminativo	1270	70.000	55
via Scacciano	Frutteto	5000	90.000	18
via Isolaccia	Frutteto	4000	250.000	63

Il rilievo diretto ha permesso di individuare un range di prezzi per i terreni agricoli compreso tra gli 10 euro al mq e i 96 euro al mq.

Si precisa che i dati raccolti si riferiscono a c.d. asking price, ovvero prezzi richiesti nell'ambito di una ordinaria vendita su libero mercato. Nell'attuale condizione di mercato e in riferimento allo specifico comparto analizzato tali canoni possono subire uno sconto fino al 10% in considerazione di diverse variabili tra cui, le più frequenti, sono legate a qualità specifiche dell'immobile (non rilevabili mediante indagine web), alla capacità di contrattazione delle parti, alla necessità in capo al proprietario di vendere l'immobile in tempi brevi, alla disponibilità economica dell'acquirente e alle sue personali preferenze.

- B) Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle principali culture presenti nella Regione agraria di Rimini con l'indicazione dei valori medi riferiti all'anno 2019 (ultimo dato disponibile).

AGENZIA DELLE ENTRATE		ANNO 2019
UFFICIO DEL TERRITORIO DI RIMINI - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA		
REGIONE AGRARIA N°: 3 PIANURA DI RIMINI		
Comuni di: BELLARIA IGEA MARINA, CATTOLICA, MISANO ADRIATICO, RICCIONE, RIMINI, SAN GIOVANNI IN MARIGNANO, SANT'ARGELO DI ROMAGNA		
Coltura	Valore agricolo Euro/Ha	
Seminativo irriguo	58.500	
Frutteto - Zona A	65.000	
Incolto	1.800	
Incolto sterile	13.325	
Orto e/o cultura floreale - Zona A	65.000	
Pascolo	-	
Prato	-	
Seminativo - Zona A	54.500	
Uliveto - Zona A	38.500	
Vigneto	54.500	
Vigneto D.O.C	54.500	

Valutazione

Sulla scorta della documentazione trasmessa dalla Proprietà e a seguito dei risultati emersi con indagine compiuta sul mercato locale, si ritiene di assegnare ai terreni e relativi Mappali ricadenti in classamento catastale "seminativo arboreo" il valore di mercato di 4,09 €/mq.

Tale valore è frutto dello sconto stimato pari al 25% applicato sul valore €/mq riportato dall'Agenda delle Entrate nel Bollettino ufficiale dei Valori agricoli medi per la Provincia di Rimini pari a 54.500 euro/ha (5,45 €/mq) per la categoria Seminativo Zona A, in ragione della modesta fruibilità dei terreni per utilizzi agricoli di tipo intensivo a cui si aggiunge una scarsa accessibilità per mancanza di passaggio diretto su strada. Inoltre, limitatamente al lotto di terreno localizzato tra i viali Assisi e Sardegnà il valore.

Conseguentemente, il valore attribuito all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta determinato come segue:

Comune	Riferimenti catastali				Consistenza MQ	€/Ha*	K fruibilità	€/mq stimato	€/mq	Euro
	Foglio	Particella	Classamento	Classe						
Riccione	5	105	SEMINATIVO ARBOREO	2	3.633,00	54.500,00	0,25	40.875,00	4,09	14.849,89
Riccione	17	16	SEMINATIVO ARBOREO	1	13.820,00	54.500,00	0,25	40.875,00	4,09	56.489,25
Riccione	17	1076	SEMINATIVO ARBOREO	1	485,00	54.500,00	0,25	40.875,00	4,09	1.982,44
TOTALE					17.938,00					73.321,58
TOTALE ARROTONDATO										73.300,00

* Valori agricoli medi Agenzia dell'Zona Agraria n.3 seminativo ZONA A - Anno 2019

16 Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti è possibile indicare il più probabile valore di mercato, opportunamente arrotondato, dei terreni agricoli localizzati a Riccione in viale Jesolo, viale Bressanone snc e viale Assisi e viale Sardegna snc, alla data del 15 febbraio 2024, in:

Euro 73.300,00
(settanta tre mila trecento/00)

Milano, 20 febbraio 2024

Direttore generale



CODICE 24VALVDG01_15022024

PERIZIA DI STIMA

TERRENI LOCALIZZATI A RICCIONE VIALE ROMAGNA SNC

PROPRIETA'
--- OMISSIS --- in liquidazione

VALUTAZIONE AL 15 FEBBRAIO 2024

Indice

1	Obiettivo	3
2	Conformità	3
3	Requisiti	4
4	Soggetti responsabili e Team	4
5	Sopralluoghi	5
6	Limiti e disclaimer	5
7	Assunzioni speciali	6
8	Principi generali, definizioni e criteri di valutazione	6
9	Introduzione metodologica	8
10	Documentazione utilizzata per la stima.....	9
11	Contesto localizzativo e descrizione del bene	10
12	Identificazione dell'immobile	12
13	Inquadramento urbanistico	13
14	Gli elementi della valutazione	14
15	Processo valutativo	17
16	Valore del bene	20

Spettabile

--- **OMISSIS** ---in liquidazione

Sua sede

1 Obiettivo

Con incarico conferitole da --- **OMISSIS** ---in liquidazione (Cliente), *Scenari Immobiliari*, in qualità di Consulente valutatore, ha provveduto a redigere la presente Perizia di stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato alla data del 15 febbraio 2024 dei terreni (come di seguito meglio identificati) localizzati a Riccione in viale Romagnasc.

Il presente documento aggiorna la perizia di stima elaborata per --- OMISSIS ---in liquidazione in data 28 febbraio 2015.

2 Conformità

L'incarico è stato eseguito in conformità ai principi e definizioni generali contenuti in RICS – Standard globali di valutazione “Red Book” - edizione di novembre 2021 (efficaci a partire dal 31 gennaio 2022) che incorpora e recepisce gli International Valuation Standards (IVSC) 2020.

3 Requisiti

Scenari Immobiliari dichiara di disporre delle competenze necessarie a svolgere il presente incarico e di fornire una valutazione obiettiva e imparziale.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 e comma 5, del D.M. del 5 marzo 2015 n. 30, si precisa che alla data della presente Perizia:

- non sussistono circostanze che possano pregiudicare l'indipendenza dell'incarico di valutazione e che comportino il sorgere di potenziali conflitti di interesse;
- sono rispettati i requisiti previsti dai commi 8 e 9 dell'art. 16 del D.M. 30/2015;
- i soggetti coinvolti nella valutazione ed i firmatari della presente Perizia non versano in situazioni di incompatibilità indicate dai commi 11 e 16 dell'art. 16 del D.M. 30/2015, né versano in una situazione di conflitto di interessi rilevante in relazione ai beni da valutare

Scenari Immobiliari S.r.l. ha ottenuto la Certificazione Sistema Qualità in accordo alla UNI EN ISO 9001:2015 per le attività di "Progettazione ed erogazione di servizi di valutazione immobiliare e attività di advisory e consulenza immobiliare".

Scenari Immobiliari S.r.l. è iscritta al Registro delle Imprese di RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors con il seguente numero di registrazione: REG0000133877.

4 Soggetti responsabili e Team

Soggetti responsabili

La valutazione è stata eseguita sotto il controllo e la responsabilità dell'arch. Francesca Zirstein MRICS, Direttore Generale.

Team

Il Team che ha collaborato allo svolgimento del presente incarico è così composto:

Dott. Ernesto Trotta, valutazione e relazione tecnica

Dott. Andrea Delsante, analisi di mercato

Pian. Fabrizio Trecci, inquadramento urbanistico

Paola von Berger, editing

5 Sopralluoghi

La valutazione dell'immobile oggetto di stima è stata effettuata in modalità *desk*.

6 Limiti e disclaimer

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il Cliente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 8;
- la perizia è stata elaborata in modalità *desk*, con l'ausilio delle informazioni raccolte durante il sopralluogo effettuato in occasione della prima valutazione risalente al mese di febbraio 2015;
- rispetto alla data della prima valutazione si assume che il bene oggetto di stima non abbia subito variazioni nella dimensione e nella qualità tali da incidere oggettivamente sulla valutazione;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornitaci dal Cliente è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene la destinazione d'uso prevista dal vigente strumento urbanistico comunale e l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le superfici inserite nel presente documento sono state desunte dal materiale fornitoci dalla proprietà; la superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati rilevati dal mercato immobiliare, sulla base di indagini dirette e utilizzando i principali prezzari a disposizione tra cui l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- il Documento di perizia è stato elaborato assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie;
- la presente Relazione non costituisce una proposta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni o raccomandazione in termini di investimento;
- il Valore di Mercato è espresso al netto dei transaction cost correlati all'eventuale compravendita dei beni.

7 Assunzioni speciali

La presente valutazione non contempla alcuna assunzione speciale, definita come “un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione”.

8 Principi generali, definizioni e criteri di valutazione

Per la stima del valore di mercato del bene oggetto della presente perizia, Scenari Immobiliari ha adottato criteri generale conformi ai più autorevoli principi e definizioni in materia di valutazione immobiliare.

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di giugno 2017).

Canone di mercato

Per canone di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transizione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di giugno 2017).

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella presente relazione sono conformi a quanto contenuto nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, del Regolamento Banca d’Italia Provvedimento del 23 dicembre 2016, di cui seguito si riportano i commi salienti:

[...] 2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l’andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell’immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente rettificativa in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

9 Introduzione metodologica

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile per il quale è possibile rilevare un campione omogeneo di prezzi sufficientemente rappresentativo da consentire di individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante un'accurata operazione di confronto.

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 Provvedimento del 23 dicembre 2016, la stima del complesso immobiliare è stata pertanto elaborata utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo (o di comparazione delle vendite).

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

10 Documentazione utilizzata per la stima

Coerentemente con l'incarico ricevuto, *Scenari Immobiliari* ha eseguito una verifica preliminare dei contenuti del dossier documentale consegnato dal Cliente, completato, laddove necessario, da un'attività di Due Diligence finalizzata all'acquisizione delle seguenti informazioni:

- documentazione urbanistica (convenzioni, permessi di costruire, tavole di progetto, etc.)
- destinazioni urbanistiche ammesse e consistenze (superfici e volumi)
- documentazione catastale
- atti di provenienza
- verifica di eventuali certificati SAL
- costi di costruzione e costi indiretti (oneri, progettazione, commercializzazione, etc.)
- rent roll/tenancy schedule
- contratti di locazione
- sintesi delle consistenze e delle superfici commerciali
- eventuali costi a budget per capex
- importi dovuti per IMU
- importi dovuti per premi assicurativi

Nel caso specifico, la valutazione è stata realizzata sulla base della seguente documentazione ritenuta completa ed esaustiva:

- *Inquadramento catastale,*
- *Planimetria catastale*

11 Contesto localizzativo e descrizione del bene

Riccione è un comune di circa 35.000 abitanti e 17,50 Km² d'estensione parte della provincia di Rimini, tra le più celebri mete turistiche della riviera romagnola.

Oggetto della valutazione sono porzioni di terreni non edificabili localizzati nella zona semicentrale ovest di Riccione, lungo viale Romagna, una delle principali arterie che connette la periferia, e la Strada Statale n.16 Adriatica, con il centro e il lungomare.

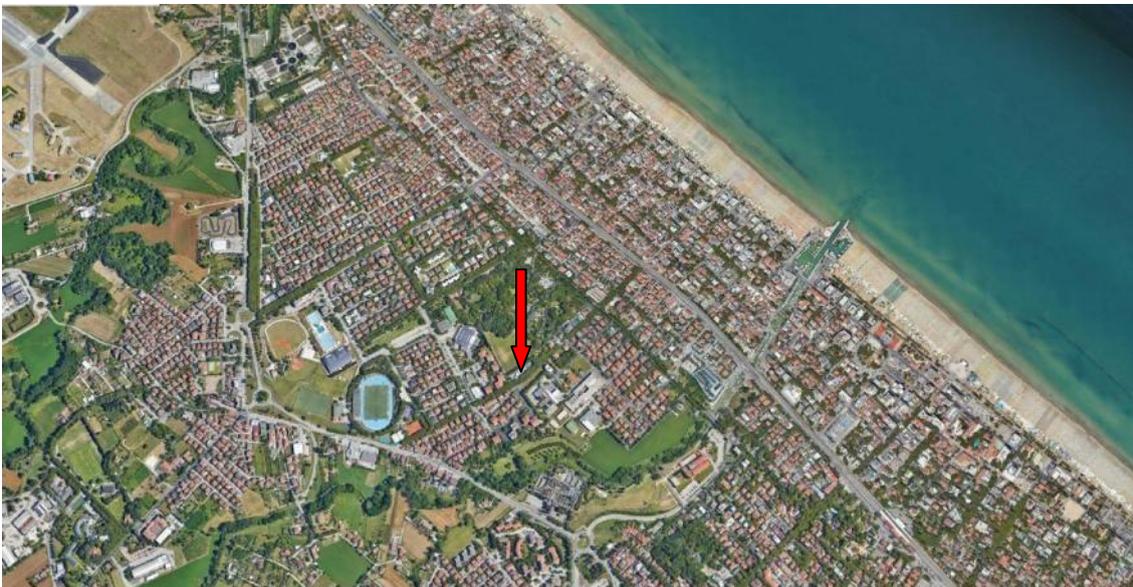
Il tessuto è di medio-alta densità edilizia con destinazione quasi esclusivamente residenziale, costituita in prevalenza da villette con giardino e piccoli condomini di due o tre piani fuori terra di discreto livello qualitativo per lo più risalente agli anni '60 del secolo scorso.

Nella zona sono presenti, inoltre, attività terziarie e servizi tra cui alcuni Istituti Scolastici e della parrocchia SS. Angeli Custodi. Si segnala inoltre la vicinanza al parco della Resistenza, importante polmone verde all'interno del comune caratterizzato da ampie aree a verde attrezzato e libero.

Discreta l'accessibilità con i mezzi pubblici garantiti da servizi di trasporto su gomma. La stazione ferroviaria di Riccione, posta lungo la linea Milano-Ancona-Taranto dista circa 1,2 chilometri. L'aeroporto Federico Fellini di Rimini è ubicato a circa 3 chilometri dall'immobile.

Scarsa la dotazione di parcheggi nelle immediate vicinanze, concentrati prevalentemente lungo viale Romagna, Ferrara e Reggio Emilia.

Foto satellitare dell'area con localizzazione dei terreni



12 Identificazione dell'immobile

Riferimenti catastali

I terreni ai quali si riferisce il presente documento di stima sono identificati al Catasto del Comune di Riccione con i riferimenti riportati di seguito:

Comune	Riferimenti catastali				Consistenza MQ
	Foglio	Particella	Classamento	Classe	
Riccione	6	136	CANNETO	2	374,00
Riccione	6	1429	SEMINATIVO	2	120,00
Riccione	6	1459	SEMINATIVO	2	10,00
TOTALE					504,00

Consistenze

I terreni oggetto di stima hanno una **superficie catastale** totale di **504** mq.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- OMISSIS --- in liquidazione

Destinazione urbanistica

Da consultazioni con l'ufficio tecnico di Riccione si evince che lo strumento urbanistico vigente assegna ai terreni in oggetto una destinazione agricola.

13 Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente alla data della presente valutazione è la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvata con determina dirigenziale n. 12 del 11/01/2019 e divenuta vigente con la pubblicazione sul BURERT n. 25 del 23/01/2019. La stessa ricomprende i beni in oggetto all'interno degli "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" e nella zona "Unità fondiarie e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate al momento dell'adozione del PSC ed attuabili solo mediante POC".



Estratto cartografico del RUE Tav.1



xPRG - Art. 4.2.1 comma 4 lett. a - Unità fondiarie e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate al momento dell'adozione del PSC ed attuabili solo mediante POC.

L'attuale disciplina urbanistica non ancora confluita in un documento approvato assegna all'area in oggetto destinazione agricola

14 Gli elementi della valutazione

Superfici

Superficie lorda. La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani pilotis e le logge.

Superficie commerciale. In assenza di un testo di legge specifico, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati facciano spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine)
 - tra il 10 e il 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva
 - tra il 70 e l'85% le superfici dei vani mansardati
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% le superfici delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore a 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% le superfici dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% le superfici dei portici

Superficie posto auto. Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Analisi di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario dovuto per l'acquisto, l'affitto, l'utilizzo di un bene immobile

o un diritto reale. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente sul mercato e da informazioni di dominio pubblico, opportunamente verificate (es: transazioni, proposte di compravendite, investimenti, operazioni immobiliari, valutazioni). Il valore individuato è il risultato di un processo di elaborazione che prevede le seguenti fasi:

1. raccolta delle informazioni sul mercato
2. standardizzazione dei dati
3. gestione dei dati attraverso un DB interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socioeconomiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

15 Processo valutativo

Indagine di mercato

Coerentemente con quanto illustrato nelle pagine precedenti, la valutazione è il risultato dell'analisi compiuta sul mercato immobiliare di riferimento mediante indagine diretta, con l'ausilio delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e di Scenari Immobiliari (Real Value).

Nel caso specifico, trattandosi di un'area agricola l'indagine di mercato è stata compiuta con:

- A) rilievo diretto rivolto a raccogliere informazioni utili ai fini della costruzione di un campione sufficientemente rappresentativo di dati comparabili;
- B) mediante interrogazione della banca dati pubblicata da Agenzia delle Entrate nella categoria Valori agricoli medi (VAM) che per il comune di Riccione riporta il rilievo più aggiornato all'anno 2019.

- A) Di seguito vengono sintetizzate le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

RICCIONE			AGRICOLO - PREZZI	
indirizzo	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo €/mq
viale Venezia	seminativo	8400	105.000	13
lo. Villa Alta	seminativo	3425	35.000	10
loc S.Lorenzo Monte	seminativo	2200	85.000	39
loc S.Lorenzo Monte	seminativo	730	70.000	96
loc. Colle dei Pini	seminativo	1270	70.000	55
via Scacciano	Frutteto	5000	90.000	18
via Isolaccia	Frutteto	4000	250.000	63

Il rilievo diretto ha permesso di individuare un range di prezzi per i terreni agricoli compreso tra gli 10 euro al mq e i 96 euro al mq.

Si precisa che i dati raccolti si riferiscono a c.d. asking price, ovvero prezzi richiesti nell'ambito di una ordinaria vendita su libero mercato. Nell'attuale condizione di mercato e in riferimento allo specifico comparto analizzato tali canoni possono subire uno sconto fino al 10% in considerazione di diverse variabili tra cui, le più frequenti, sono legate a qualità specifiche dell'immobile (non rilevabili mediante indagine web), alla capacità di contrattazione delle parti, alla necessità in capo al proprietario di vendere l'immobile in tempi brevi, alla disponibilità economica dell'acquirente e alle sue personali preferenze.

- B) Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle principali culture presenti nella Regione agraria di Rimini con l'indicazione dei valori medi riferiti all'anno 2019 (ultimo dato disponibile).

AGENZIA DELLE ENTRATE		ANNO 2019
UFFICIO DEL TERRITORIO DI RIMINI - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA		
REGIONE AGRARIA N°: 3 PIANURA DI RIMINI		
Comuni di: BELLARIA IGEA MARINA, CATTOLICA, MISANO ADRIATICO, RICCIONE, RIMINI, SAN GIOVANNI IN MARIGNANO, SANT'ARGELO DI ROMAGNA		
Coltura	Valore agricolo Euro/Ha	
Seminativo irriguo	58.500	
Frutteto - Zona A	65.000	
Incolto	1.800	
Incolto sterile	13.325	
Orto e/o cultura floreale - Zona A	65.000	
Pascolo	-	
Prato	-	
Seminativo - Zona A	54.500	
Uliveto - Zona A	38.500	
Vigneto	54.500	
Vigneto D.O.C	54.500	

Valutazione

Sulla scorta della documentazione trasmessa dalla Proprietà e a seguito dei risultati emersi con indagine compiuta sul mercato locale, si ritiene di assegnare ai terreni e relativi Mappali ricadenti in classamento catastale "seminativo" e "canneto" il valore di mercato di 5,82 €/mq.

Tale valore è frutto della rivalutazione ad oggi del valore €/mq riportato dall'Agencia delle Entrate nel Bollettino ufficiale del Valori agricoli medi per la Provincia di Rimini pari a 54.500 euro/ha (5,45 €/mq) per la categoria Seminativo Zona A in ragione della dimensione esigua del lotto e del suo potenziale utilizzo ad area pertinenziale a servizio delle proprietà confinanti.

Conseguentemente, il valore attribuito all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta determinato come segue:

Comune	Riferimenti catastali				Consistenza MQ	€/Ha*	€/mq	€/mq rivalutato	Euro
	Foglio	Particella	Classamento	Classe					
Riccione	6	136	CANNETO	2	374,00	54.500,00	5,45	5,82	2.176,13
Riccione	6	1429	SEMINATIVO	2	120,00	54.500,00	5,45	5,82	698,22
Riccione	6	1459	SEMINATIVO	2	10,00	54.500,00	5,45	5,82	58,19
TOTALE					504,00				2.932,54
TOTALE ARROTONDATO								2.900,00	

* Valori agricoli medi Agenzia dell'Zona Agraria n.3 seminativo ZONA A - Anno 2019

16 Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti è possibile indicare il più probabile valore di mercato, opportunamente arrotondato, dei terreni agricoli localizzati a Riccione in viale Romagna snc, alla data del 15 febbraio 2024, in:

Euro 2.900,00
(due mila novecento/00)

Milano, 20 febbraio 2024

Direttore generale