

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ

N.R.G. 12/2019

Oggetto: *Stima valutativa del complesso termale costituito da terreni e fabbricati di proprietà della Nuova Saltemi S.p.A. e siti in località Fratta Terme del Comune di Bertinoro.*

A espletamento dell'incarico affidatomi dal Giudice Dr.ssa Barbara Vacca con Istanza N. 5 del 14/02/2020, il sottoscritto arch. Giancarlo Gatta, nato a Forlì il 4 Agosto 1965, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Forlì-Cesena al n° 722, con Studio Tecnico in Forlì, C.so Garibaldi n° 80, eseguiti gli indispensabili sopralluoghi e le necessarie verifiche, relaziona quanto segue:

A. Ubicazione dell'immobile

La proprietà oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Bertinoro, in località Fratta Terme, via Loreta 238. L'attuale abitato di Fratta Terme si è sviluppato ed è cresciuto attorno all'attività termale che la contraddistingue, tanto da derivarne il toponimo, e dista pochi chilometri sia da Bertinoro sia da Forlì e Cesena. Sorge nella zona pedecollinare della vallata attraversata dal Rio Salso e il complesso termale oggetto di stima, si trova nella zona sud-ovest della località.

B. Cenni storici

Si ha prova testimoniale che la località Fratta Terme fu un municipio romano, Forum Truentinorum, su cui aleggiano varie leggende, confermato anche da una ricerca avvenuta nel 1927 ove si rinvenne un pozzo di epoca romana, tuttora visitabile, che sottolinea come quelle acque termali sono note da quasi due millenni. Non si hanno approfondite notizie del trascorso storico ma certo che le terme tornarono in auge nel 1846 quando il fondo in cui sgorgano le sorgenti termali venne acquistato dal forlivese Carlo Croppi, che ne intuì le potenzialità terapeutiche. Dei primi anni '20 del novecento la documentazione fotografica di un edificio posto all'interno di un vasto parco, ove campeggia al centro della facciata la scritta "Sorgenti Fratta", a testimonianza dell'esistenza di un vero e proprio complesso termale. Nel periodo del Ventennio fu posta una particolare attenzione ai centri termali italiani e così anche per quello di Fratta Terme tanto che il 13 giugno 1931 nacque la società "Fonti Romane della Fratta" alla quale, nel 1932, fu trasferita, dagli

allora proprietari, l'autorizzazione ministeriale di utilizzo delle sorgenti delle acque minerali. A seguire, l'allora Governo invitò l'INFPS a realizzare un ampio complesso termale, inaugurato il 27 luglio 1935 da Benito Mussolini e indicato come "Terme dei Lavoratori" poi titolato al medico e filosofo forlivese Girolamo Mercuriale. Dopo il secondo conflitto mondiale, durante il quale il complesso alberghiero era stato utilizzato dai tedeschi e, poi, dagli alleati come plesso ospedaliero, tutto il comparto passò di proprietà, nel 1949, all'I.N.P.S., che continuò a gestirlo fino al 1994 quando, causa gli altissimi costi, decise di cederne ai privati la gestione. Nel 2000, per legge, il complesso termale passò a titolo gratuito al Comune di Bertinoro che decise, successivamente, di alienarlo così, dopo un periodo di abbandono, fu acquisito da privati nel 2005 i quali avviarono i lavori di restauro e riqualificazione dell'intero complesso termale che riaprì al pubblico nel 2008.

C. Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare oggetto di stima è articolato e composto da un vasto parco termale, circa 43.600 mq., su cui insiste l'immobile Grand Hotel Terme della Fratta (identificato come "Padiglione Mercuriali") con annessi i locali a servizio, la palazzina "ex alloggio Ufficiali" (ridotta a rudere), le fonti delle acque minerali, alcuni chioschi e gazebo, un campo da tennis in erba sintetica, oltre a una ricca vegetazione e alberi secolari. A questo si unisce un podere con casa colonica annessa, in precario stato di manutenzione, della consistenza di circa 30.000 mq., dall'interessante posizione paesaggistica. Per concludere, fa parte della proprietà anche una vasta area attrezzata a parco avventura, Indiana Park, uno dei più estesi dell'Emilia Romagna, che si sviluppa su un'area di circa 70.000 mq. di cui la parte attrezzata vera e propria occupa circa 17.600 mq.

"Padiglione Mercuriali"

È l'edificio principale, dalle dimensioni imponenti, costruito nella metà degli anni '30, riconosciuto di valore storico testimoniale, dal rilievo a vista effettuato durante il sopralluogo, si presenta in un ottimo stato di manutenzione. Sia esternamente sia internamente, non sono emerse evidenti criticità quali dissesti, cedimenti, lesioni o altro, e questo sia per il fatto che all'origine fu costruito con criteri di solidità ma anche per il fatto che il corposo intervento di restauro di metà del 2000 è stato realizzato in modo molto conservativo mantenendo molti elementi originali sia da un punto di vista distributivo oltre che dei materiali e degli arredi. La facciata principale, dall'aspetto monumentale, che segue uno sviluppo curvilineo, è caratterizzata dalla presenza di doppie colonne alla maniera dell'ordine gigante che sorreggono un importante cornicione, trabeato in corrispondenza dell'ingresso principale. La scansione delle aperture in facciata segue un rigoro-

so carattere simmetrico, tipico degli edifici razionalisti dell'epoca, con una marcatura dei pieni rispetto ai vuoti.

Il complesso fu edificato sfruttando un dislivello naturale del terreno per cui al piano terra è presente la zona termale, il centro benessere e quello medico ed estetico, oltre alle parti comuni, cui si accede anche indipendentemente, dall'esterno; il tutto per una superficie complessiva di circa 2.144 mq.

Al piano primo l'accesso all'hotel dove si trovano la hall, la reception, la zona bar, un ampio salone, due ampi terrazzi praticabili, la zona ristorante divisa in diversi ambienti, le cucine e i relativi servizi, oltre a 15 camere distribuite nelle due ali dell'edificio, di diverse dimensioni. Particolari le pavimentazioni di marmo e graniglie oltre a molti infissi originali dell'epoca di costruzione come anche la zona bar; il tutto per una superficie complessiva di circa 1.753 mq. di cui circa 430 mq. sono destinati a terrazzi calpestabili.

Il piano secondo è interamente dedicato alle camere, anch'esse di diverse dimensioni, per un totale di 42, compresi i disimpegni e alcuni spazi dedicati al personale; il tutto per una superficie complessiva di circa 1.478 mq.

Al terzo piano vi sono 8 camere e due ampi terrazzi che si sviluppano sulle intere ali laterali cui se ne aggiunge un terzo rivolto verso le colline; il tutto per una superficie complessiva di circa 450 mq. di cui circa 304 mq. destinati a terrazzo.

Al quarto piano vi è un ampio terrazzo nella sola parte centrale dell'edificio di circa 227 mq. e un ufficio con bagno di servizio di circa 39 mq. ciascuno, cui si accede dal vano scale munito di ascensore per complessivi 305 mq.

Le camere dell'hotel sono in tutto 65, tutte dotate del bagno, climatizzatore e i migliori comfort oggi disponibili, dalle metrature variabili tra i 18/20 mq., i 25/30 mq. e una junior suite da 44 mq.; la superficie complessiva dei vari piani dell'hotel ammonta a circa 6.130 mq.

Nelle immediate vicinanze ci sono alcuni locali di servizio tra cui la cabina elettrica, la centrale termica, il locale impianti idrici e il locale quadri elettrici; sul perimetro della recinzione quella che in origine era la portineria ora è un ufficio turistico della superficie di circa 15 mq.

“ex alloggio Ufficiali”

Il fabbricato denominato “ex alloggio Ufficiali” è un edificio storico, isolato e in posizione centrale nel parco termale. Era l'antica stazione termale costruita, molto probabilmente, a fine '800, poi trasformata in alloggio per gli Ufficiali per mantenere separati i militari dai civili ospiti dell'hotel. Abbandonata nel dopoguerra, parte delle strutture sono crollate ma è possibile riedificarle con anche una parte in ampliamento. Sviluppato su tre livelli, consta di un piano seminterra-

to, un piano rialzato e un piano primo per complessivi 560 mq. circa.

“Parco Termale”

Il parco si snoda confinato da un lato dalla via Loreta e dall'altro dal Rio Salso; costituito da ampie aree a prato, vi sono viali alberati sia carrabili che pedonali in parti asfaltati ma la maggior parte selciati. Percorrendo il lungo viale alberato partendo dall'allora portineria, si incontra, sulla sinistra, il pozzo in mattoni di epoca romana rinvenuto durante gli scavi archeologici del 1927 e tuttora visitabile, mentre sulla destra vi è un campo da tennis in erba sintetica.

Si raggiunge un piazzale con, al centro, un'aiuola circolare, su cui affaccia il rudere dell'antico stabilimento termale rimasto (un altro fu interamente demolito).

Dal piazzale inizia la zona termale vera e propria costituita da quattro ampie fontane a forma di emiciclo con balaustre e statue di gusto classico; dalla conchiglia concava centrale sgorgano diverse acque minerali.

Immerso nel verde, il chiosco per la mescita delle acque calde, ora in disuso, costituito da una struttura centrale di forma ottagonale con la copertura sostenuta da un colonnato perimetrale; la superficie coperta ammonta a circa 56 mq.

Poco distante, una pista da ballo coperta da una struttura di forma circolare, sostenuta da una serie di colonne, completamente aperta, che copre una superficie di circa 154 mq.

Ancora un altro piccolo edificio, costituito da un portico e da una stanza, a un solo piano, un tempo utilizzato come bar che affacciava su un laghetto ora prosciugato; la superficie coperta complessiva è di circa 34 mq. di cui 14 mq. di portico coperto sostenuto da quattro colonne di pietra.

Sul limitare del parco termale, un edificio a un sol piano, di semplice fattura e molto lineare, destinato a un gruppo di servizi igienici distinti e separati, per una superficie coperta di circa 130 mq.

“Podere colonico”

Parte della proprietà è costituita da un podere colonico nel quale insiste una serie di fabbricati rurali, cui si accede anche dalla via Fratta; il podere risulta incolto e gli edifici presenti sono in uno stato precario con anche parti crollate. Per quanto riguarda gli edifici esistenti essi constano di un classico edificio colonico costituito da una porzione di cantina interrata di circa 17 mq., un piano terra con stanze e servizi per un totale di circa 160 mq. e un piano primo di circa 133 mq. per complessivi 310 mq. Staccati dall'edificio principale un servizio a deposito e pollaio, per una superficie di circa 45 mq. e un fienile di circa 165 mq.

“Parco avventura”

Sulla parte collinare a ovest, vi è un vasto bosco di circa 70.000 mq., in buona parte secolare, dove su un'area di circa 17.600 mq. è stato allestito un percorso avventura per attività ludico-sportive. È uno dei più grandi dell'Emilia Romagna e permette di essere utilizzato da un'ampia gamma di fruitori avendo svariati percorsi diversificati per età e difficoltà.

D. Indicazioni urbanistiche

Il parco termale con inserito il Grand Hotel Terme della Fratta sono indicati nella Tavola del R.U.E. del Comune di Bertinoro, frazione Fratta Terme, la P1.2, come "Attrezzature private di interesse generale" meglio identificati come Sub-ambiti A10.3 di riarticolazione urbana. L'edificio dell'hotel è indicato come "Edificio di interesse storico-architettonico" e indentificato con il numero 405 e nominato "Terme dei Lavoratori".

Il podere colonico è indicato come zona "A20 Ambito agricolo periurbano" e disciplinato dalle norme del RUE e la parte dei fabbricati sono indicati come "Ambiti rurali disciplinati dal RUE", "Fabbricati del territorio rurale schedati dal Censimento" cui corrisponde la scheda numero 633.

Il parco avventura è indicato come "Sub-ambiti derivanti dal POC" e codificato come "POC FT_Parco_termale" e disciplinato dal RUE come "A20 Ambito agricolo periurbano".

1. Vincoli

Fatte salve le prescrizioni e indicazioni contenute negli strumenti urbanistici quali PSC, POC, RUE, cui si aggiungono i vari regolamenti comunali, che sono, sommamente, delle consuete prescrizioni, il vincolo più stringente ma che, al contempo, riconosce un alto valore storico testimoniale sia all'edificio del Grand Hotel Terme della Fratta e, anche, all'intero parco termale, è quello espresso dalla Soprintendenza Regionale. Infatti, con Decreto Direzione Regionale della Soprintendenza di Bologna, segnalato il 28 gennaio 2005, l'intero complesso termale è sottoposto a tutela dal 31 gennaio 2005, ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

E. Stima

Fra i criteri di stima adottabili per valutare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà posseduta dalla Nuova Saltemi s.p.a. si sceglie di diversificare i metodi per le diverse tipologie di beni per cui si adotta la stima per valore medio di mercato per i beni per cui vi è un mercato cui fare riferimento, quali l'edificio colonico, il podere colonico, il parco e l'ex Ufficiali, mentre si adotta il criterio per sintesi comparativa per l'hotel, il parco termale e le speciali costruzioni in esso presenti. La stima è da considerarsi sintetica e non analitica essendo i vari e diversi immobili caratterizzati in maniera univoca da destinazioni d'uso ben distinte.

I prezzi di riferimento al mq. da utilizzarsi per i beni da stimare al valore di mercato sono desunti dal portale dell'Agenzia delle Entrate e consultabili all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Tali informazioni sono estratte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che identificano le aree in oggetto come appartenenti al Comune di Bertinoro, zona Suburbana/Fratta Terme, codice zona E2, Microzona 1; i prezzi indicati si riferiscono al secondo semestre 2019 per cui attendibili anche allo stato attuale.

Nella tabella di seguito riportata si riuniscono i valori di riferimento desunti dal portale citato, per le diverse destinazioni d'uso:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		€/mq	
		Min	Max
Residenziale			
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.500
Abitazioni civili	Ottimo	1.400	1.700
Box	Normale	820	950
Ville e Villini	Normale	1.350	1.650
Commerciale			
Negozi	Normale	1.300	1.600
Produttiva			
Capannoni industriali	Normale	430	590
Capannoni tipici	Normale	475	640
Laboratori	Normale	520	680
Terziaria			
Uffici	Normale	1.150	1.500

Sulla base dei prezzi al mq. riportati nella tabella, si assume come valore medio di riferimento per l'intero hotel la media ponderale ottenuta dal valore centrale della destinazione Commerciale e il valore centrale della destinazione Terziaria per un valore di €/mq pari a:

€ 1.325,00

(milletrecentoventicinque,00)

Per quanto riguarda i valori dei mq. indicati nei vari piani dell'hotel si è fatto riferimento alla Perizia Giurata redatta dal geom. Loris Ceredi nel 2016 (Allegato 23) alla quale ho aggiunto il calcolo dei singoli terrazzi desunti, sommariamente, dalle planimetrie catastali con calcolo proporzionale. Tale operazione si è ritenuta necessaria perché i terrazzi sono molto ampi e tutti prati-

cabili e calpestabili e si ritiene vadano calcolati non al 100% ma al coefficiente del 25%, come prassi consolidata a livello nazionale.

I chioschi presenti all'interno del Parco termale non pare siano stati citati nelle precedenti perizie estimative ma lo scrivente ritiene abbiamo un valore sia per il fatto che sono anch'essi sottoposti al vincolo della Soprintendenza, sono presenti nelle mappe catastali ed anche indicati negli strumenti urbanistici comunali; inoltre, per la loro caratteristica e peculiarità, concorrono all'intera attività del centro termale connotandola con elementi di pregio cui si aggiunge il fatto che ne è ammesso il cambio di destinazione d'uso esprimendo un potenziale edificatorio aggiuntivo.

Per tali costruzioni si è assunto un valore medio di €/mq. pari a:

€ 450,00

(quattrocentocinquanta,00)

desunto dalla citata tabella associando tali costruzioni alla media dei valori dell'attività produttiva vicina a quella di un Capannone produttivo, cui applicare i relativi coefficienti.

Per l'edificio ex Ufficiali che è, come detto, in parte crollato ma ricostruibile e ampliabile, il che gli permette di esprimere un interessante potenziale edificatorio, si è assunto il valore pari a:

€ 300,00

(trecento,00)

desunto da una ricerca fatta sulla media dei valori al mq. dei ruderi colonici presenti nei dintorni di Fratta Terme, ai quali può essere assimilato per analogia.

Per il Parco Termale, si è adottato il criterio stabilito nell'Allegato D al D.P.R. n. 138 del 1998 utilizzando il parametro del 2% del valore stabilito per l'hotel al mq. ottenendo la metratura relativa al quintuplo dell'edificio ovvero: $mq. 6.130 \times 5 = 30.650$ mq.

Per il podere colonico si è considerato, da un lato, gli immobili esistenti e, dall'altro, il terreno incolto attribuendo al primo un valore medio di €/mq. pari a:

€ 300,00

(trecento,00)

desunto da una ricerca fatta sulla media dei valori al mq. relativo ai ruderi colonici presenti nei dintorni di Fratta Terme; mentre, per il terreno incolto annesso, si assume come valore medio quello desunto da una ricerca eseguita su casi analoghi della zona pari a:

€ 3,00

(tre,00)

Per quanto riguarda il Parco avventura, lo scrivente ritiene necessario diversificare il valore al mq. del parco attrezzato da quello del contiguo bosco per la semplice ragione che sulla parte at-

trezzata sono stati posti in campo particolari investimenti cui segue una puntuale e necessaria attività di sorveglianza e manutenzione rispetto alla parte boschiva, che richiede minori attività continuative. Di conseguenza, per il parco attrezzato e destinato alle attività ludico-sportive, si ritiene plausibile assumere come valore del terreno al mq. quello di:

€ 5,00

(cinque,00)

mentre, per l'annessa parte boschiva, si ritiene plausibile il valore al mq. pari alla metà di quanto sopra:

€ 2,50

(due,50)

Livello	Destinazione	Coeff.	Superficie	€/mq	Valore
Grand Hotel, chioschi, ex Ufficiali e parco termale					
Piano Terra	Terme/benessere	1	2.144	1.325,00 €	2.840.800,00 €
Piano Primo	Hotel	1	1.323	1.325,00 €	1.752.975,00 €
Piano Primo	Hotel - terrazzi	0,25	430	1.325,00 €	142.437,50 €
Piano Secondo	Hotel	1	1.478	1.325,00 €	1.958.350,00 €
Piano Terzo	Hotel	1	146	1.325,00 €	193.450,00 €
Piano Terzo	Hotel - terrazzi	0,25	304	1.325,00 €	100.700,00 €
Piano Quarto	Hotel	1	78	1.325,00 €	103.350,00 €
Piano Quarto	Hotel - terrazzi	0,25	227	1.325,00 €	75.193,75 €
			6.130		7.167.256,25 €
Chiosco	mescita acque	0,6	56	450,00 €	15.120,00 €
Chiosco	pista da ballo	0,6	154	450,00 €	41.580,00 €
Chiosco	ex bar	0,6	34	450,00 €	9.180,00 €
Edificio	Servizi	0,35	130	450,00 €	20.475,00 €
					86.355,00 €
Piano Interrato	ex Ufficiali	0,35	187	300,00 €	19.635,00 €
Piano Terra	ex Ufficiali	1	187	300,00 €	56.100,00 €
Piano Primo	ex Ufficiali	1	187	300,00 €	56.100,00 €
					131.835,00 €
Terra	Parco termale	0,02	30.650	1.325,00 €	812.225,00 €
Totale del Grand Hotel, chioschi, ex Ufficiali e parco termale					8.197.671,25 €
Podere colonico					
Interrato	Cantina	0,35	17	300,00 €	1.785,00 €
Piano Terra	Abitazione e servizi	1	160	300,00 €	48.000,00 €
Piano Primo	Abitazione	1	133	300,00 €	39.900,00 €
Terra	Servizio	0,2	45	300,00 €	2.700,00 €
Terra	Fienile	0,2	165	300,00 €	9.900,00 €
Terra	Terreno incolto	1	30.000	3,00 €	90.000 €

Totale Podere colonico					192.285,00 €
Parco avventura					
Terra	Parco attrezzato	1	17.600	5,00 €	88.000,00 €
Terra	Bosco	1	52.400	2,50 €	131.000,00 €
Totale Parco avventura					219.000,00 €
Totale generale					8.608.956,25 €

Considerando l'unicità del bene primario costituito dallo storico impianto termale, compreso del relativo hotel classificato con 4 stelle, con annesso parco, e le pertinenze periziate, lo scrivente ritiene ammissibile una stima arrotondabile pari a:

€ 8.609.000,00

(ottomilioniseicentonovemila,00)

Se, normalmente, tale cifra sarebbe decurtata di una percentuale variabile fra il 20% e il 25% nel caso di vendita con il vincolo d'immediato realizzo, nel caso in oggetto si ritiene più prudentiale immaginare una decurtazione compresa fra il 30% e il 35%. Tale considerazione muove dal fatto che il bene in oggetto ha uno spettro di appetibilità ristretto perché non si tratta di una comune struttura alberghiera ma di una attività che ha come elemento caratterizzante la parte termale. Lo scrivente ritiene che il probabile prezzo dell'immobile stimato con criteri immobiliari con il vincolo dell'immediato realizzo, all'interno di un arco temporale di sei mesi, possa rientrare in una forbice compresa fra:

€ 6.026.300,00 e € 5.595.850,00

Un altro metodo per stimare il più probabile valore di mercato di un bene, o più beni, è quello analitico detto *della capitalizzazione dei redditi*, basato sul postulato che il prezzo di mercato di un bene è uguale al valore attuale dei redditi futuri che può fornire. Tale metodo trova la sua corretta applicazione laddove via sia un reddito facilmente e immediatamente identificabile, solitamente il canone di affitto, e un tasso di capitalizzazione probante. Nel caso in esame sussiste un contratto di affitto a decorrere dal 1° febbraio 2018 non degli immobili del complesso termale ma di un ramo d'azienda, alla Termegest srl, società interamente partecipata dalla Nuova Saltemi spa corrispondente ad un canone di € 412.500,00. Lo scrivente ritiene che tale valore non possa essere utilizzato ai fini del calcolo della stima per capitalizzazione dei redditi in quanto non corrisponde ad un canone di locazione e, soprattutto, non confutabile con altri canoni similari o di riferimento essendo il complesso termale un caso particolare e unico nel panorama di Fratta Terme. Stesse considerazioni valgono per la definizione dell'altro parametro fondamentale per poter adot-

tare correttamente il suddetto metodo ovvero il *tasso di capitalizzazione* che per essere correttamente calcolato richiede un'ampia casistica di casi analoghi a quello del bene da stimare che, nel caso in esame, non è possibile reperire con certezza.

Per quanto espresso, non si ritiene di applicare, per questo caso, il suddetto metodo di stima per avere un altro parametro di confronto per la definizione del più probabile valore del bene stimato.

F. Considerazioni

Nell'espletamento dell'incarico affidatomi, ho analizzato la documentazione di pertinenza fornitami, in particolare le altre stime valutative elaborate, in tempi diversi, sul bene in oggetto che riassumo, enucleandole:

1. 2010, 27 agosto, stima redatta dall'arch. Simona Francolini,
2. 2014, 17 luglio, aggiornamento della precedente stima redatta, dall'arch. Simona Francolini,
3. 2017, 15 novembre, definito come aggiornamento, una nuova stima redatta dall'arch. Simona Francolini,
4. 2017, 17 novembre, stima anonima presentata come aggiornamento,
5. 2019, ottobre, stima redatta dal prof. ing. Riccardo Gulli.

Le varie perizie citate sono fra loro discordanti innanzitutto per la diversità dei metri quadrati utilizzati a base di stima, soprattutto per ciò che riguarda il "Padiglione Mercuriali", mentre lo scrivente li ha desunti dalla Perizia Giurata redatta dal geom. Loris Ceredi nel settembre 2016 e facente parte dei documenti a corredo.

L'arch. Simona Francolini, nella stima del 27 agosto 2010 considera una superficie commerciale complessiva di mq. 5.138, senza distinzioni nelle destinazioni d'uso, nella successiva perizia del luglio 2014 riporta il medesimo dato mentre in quella del 2017 non lo riporta. Dati i vari valori complessivi indicati nelle diverse perizie dell'arch. Simona Francolini, si desume che il valore al mq. adottato varia dai €/mq. 3.211,00 circa, del 2010, a €/mq. 2.826,00, del 2014, dichiarandoli desunti da un *valore di mercato* senza dimostrarne la fonte.

La stima anonima del 17 novembre 2017 è stata redatta col metodo *della capitalizzazione dei redditi* assumendo valore del reddito quello derivato dall'affitto delle camere, poi decurtato delle spese, assunte con valore percentuale e non analitico, a cui si aggiunge il *tasso annuo lordo di capitalizzazione* del 7% senza dimostrare come è stato attenuto tale valore; lo scrivente, per le motivazioni sopra espresse, ritiene particolarmente difficoltoso applicare tale metodo di stima e, quindi, poco attendibile.

Per quanto riguarda la stima redatta dal prof. ing. Riccardo Gulli, sempre in riferimento al "Padiglione Mercuriali", se il valore degli €/mq. è molto simile a quello assunto dallo scrivente, diversi sono i mq. complessivi dello stabile che lo scrivente ritiene siano 6.130 circa mentre l'ing. Gulli 5.195 circa. Inoltre, essendo una stima redatta su incarico del prof. dott. Angelo Paletta, l'ing. Gulli non ha ritenuto di stimare i chioschi esistenti all'interno del parco, il complesso colonico e l'ex Alloggio Ufficiali.

In fede, Forlì 10 maggio 2020

Arch. Giancarlo GATTA

Timbro e Firma
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
722
ARCHITETTO
GATTA
GIANCARLO
PROVINCIA DI FORLÌ - CESTIA

