



Studio Tecnico  
Geom. Arduini Cristina  
Fano (PU)  
cell.: 3388184092  
email: [c.arduini@studioarduinicristina.it](mailto:c.arduini@studioarduinicristina.it)  
p.e.c.: [cristina.arduini@geopec.it](mailto:cristina.arduini@geopec.it)

Egr. Dott. Marcello Vitali  
Pesaro  
email: [commercialista@marcellovitali.it](mailto:commercialista@marcellovitali.it)

Oggetto: Parere tecnico di congruità su offerta immobiliare.

(Procedura n° 47/2019 "██████████", avanti al Tribunale di Pesaro).

#### PREMESSA

Con incarico ricevuto dal Dott. Marcello Vitali, Curatore nella procedura n° 47/2019 "██████████" avanti al Tribunale di Pesaro, è stato richiesto alla sottoscritta Geom. Arduini Cristina, iscritta al n° 1165 dell'Albo Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino ed iscritta al n° 4 dell'Albo CTU del Tribunale di Pesaro, di esprimere un parere tecnico di congruità su un'offerta economica di euro 1.300.000,00 riguardante il complesso immobiliare sito in Comune di Fano, località Rosciano n° 22/24, basandosi sull'analisi della perizia giurata di stima redatta in data 15/09/2023 dal Geom. ██████████ che è stata fornita dal committente e che si allega al presente documento.

La perizia fornita riguarda una stima sommaria dell'immobile formulata su elementi sintetici e globali.

Pertanto, al fine di stilare la presente relazione, è stata esaminata la perizia di stima fornita, verificandone i dati contenuti, e sono state eseguite le opportune indagini sintetiche per elaborare le considerazioni e le risultanze in merito alla congruità dell'offerta di euro 1.300.000,00 come richiesto.

Si è altresì tenuto conto delle ulteriori informazioni fornite dal Curatore della procedura, dott. Marcello Vitali, in merito ad un contratto di locazione presente sull'immobile; su tale contratto, della durata dal 01/10/2016 al 30/09/2046, è stata al momento predisposta azione revocatoria, da parte del legale della procedura, per la risoluzione.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso in questione risulta di proprietà della ditta ~~\_\_\_\_\_~~

Secondo quanto riportato nella perizia esaminata, e dalla visione della documentazione fotografica in essa riportata, il bene da valutare è rappresentato da un complesso immobiliare posto in località Rosciano, alla periferia di Fano, in area prettamente agricola distante circa 2,5 chilometri dal centro storico della città.

Sempre in perizia, è descritto quanto segue.

Il complesso è composto da una dimora storica denominata "Villa Rinalducci" di epoca risalente alla metà del XVIII secolo, da due fabbricati staccati a destinazione residenziale e da un locale accessorio anch'esso staccato oltre che da ampio terreno circostante; il terreno complessivo ha una superficie catastale di mq. 22.644.

Attualmente, l'intero compendio è utilizzato per attività turistico-ricettiva e sito per eventi.

La villa storica si sviluppa su tre piani (oltre ad un vano tecnico posto al piano interrato): quello nobile centrale e il piano sovrastante su cui sono disposte le camere per gli ospiti, i servizi e le sale espositive e il piano terra dove sono presenti il ristorante, con ampia cucina, e la zona reception oltre ai vari servizi; è altresì presente, sull'angolo nord del fabbricato una antica cappella privata.

All'interno dei fabbricati residenziali, entrambi costituiti da piano terra e primo, sono ricavati appartamenti per gli ospiti.

L'accessorio, con destinazione magazzino, si sviluppa al piano terra.

L'area circostante è in parte sistemata a giardino mentre la restante parte si riunisce all'area agricola circostante.

L'intero complesso è stato oggetto di completo restauro edilizio nel periodo dal 2000 al 2010.

Attualmente gli immobili non sono allacciati al pubblico acquedotto; l'acqua potabile è rifornita mediante autobotte.

## DATI URBANISTICI E CATASTALI

Il vigente Piano Regolatore del Comune di Fano è stato adottato con delibera consiliare n° 337 del 19/12/2006 e approvato con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009 con precisazioni introdotte dalla delibera consiliare n° 125 del 20/04/2009 e dalla delibera consiliare n° 170 del 21/07/2010.

Attualmente con Delibera Consiliare n. 189 del 18/11/2023 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale della città denominato "PRG 2023" e con Delibera Consiliare n. 91 del 19/04/2024 è stato adottato in via definitiva.

Secondo il vigente PRG il compendio ricade in:

Zona A - Zona storico-artistica (particelle 70, 326, 73, 328, 327/parte, 68/parte, 158/parte, 359/parte, 361/parte) cui fa riferimento l'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Zona E2 - Zona agricola con presenza di valori paesaggistici (particelle 68/parte, 158/parte, 327/parte, 359/parte, 361/parte) cui fa riferimento l'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sulle aree interessate ricadono i vincoli di rispetto a tutela integrale edifici storici, versante, alta percettività visiva-area B e il vincolo immobili tutelati di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Il PRG al momento adottato, mantiene, nella sostanza, le stesse destinazioni.

Per quanto concerne i dati catastali, al Catasto Terreni risulta:

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	R.D. (euro)	R.A. (euro)
48	70	6.171,00	E.U.	E.U.
48	326	1.008,00	E.U.	E.U.
48	328	268,00	E.U.	E.U.
48	158	841,00	3,47	4,13
48	327	1.968,00	6,10	5,59
48	359	470,00	1,46	1,70
48	361	4.220,00	15,26	18,53
48	68	6.688,00	27,63	32,81
48	73	1.010,00	1,30	0,78
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>22.644,00</b>		

Al Catasto Fabbricati il fabbricato principale risulta censito con categoria D/2 "Alberghi e pensioni". I dati sono i seguenti:

Foglio	Mappale	Sub.	Via	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
48	70	1	Via Rosciano, snc	S1-T-1-2	D/2				17.488,00
48	326	1	Via Rosciano, snc	T	A/3	1	4 vani	67	173,53
48	326	2	Via Rosciano, snc	1	A/3	1	2,5 vani	41	108,46
48	326	3	Via Rosciano, 24	T-1	A/3	1	7 vani	152	303,68
48	326	4	Via Rosciano, snc	T	BCNC (*)				
48	328		Via Rosciano, snc	T	C/2	1	32 mq	60	107,42

(\*) Bene Comune Non Censibile (scoperto) comune ai subalterni 1,2,3 della particella 326.

### VERIFICA DI CONGRUITA'

La procedura estimativa del costo di ricostruzione deprezzato utilizzata nella perizia di stima del 15/09/2023, fornita dalla committenza, è ritenuta sostanzialmente corretta in considerazione della particolarità del bene in oggetto e della mancanza di valori di mercato in zona derivanti da compravendite di beni simili.

Si ritengono altresì accettabili i dati utilizzati attraverso la rivista specializzata "Prezzi Tipologie Edilizie" - Edizione DEI Tipografia del Genio Civile e la rivista "Consulente Immobiliare" Edizione Sole 24Ore.

Pertanto, al fine di valutare la congruità dell'offerta si procede all'aggiornamento della stima già eseguita rielaborando i dati con l'ausilio della nuova edizione 2024 del testo specializzato "Prezzi Tipologie Edilizie" - Edizione DEI Tipografia del Genio Civile e verificando gli elementi parametrici utilizzati.

### Consistenza

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale relativa ai fabbricati e alla superficie scoperta di pertinenza, la perizia fornita fa riferimento alle istruzioni tecniche del Manuale operativo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla Direzione Centrale e Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate che utilizza il principio di cui al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Tale consistenza, che si riporta nella seguente tabella, da una verifica effettuata sulle superfici ricavate dalle planimetrie catastali, si può ritenere conforme; solo per la superficie scoperta di pertinenza, si ritiene che la stessa vada calcolata al netto delle superfici coperte sovrastanti.

	Superficie SEL (mq)	Indice commerciale	Superficie commerciale (mq)	Volume (mc)
Fabbricato principale (particella 70 sub. 1)– Piani T-1-2	1.062,00	1,00	1.062,00	3.540,00
fabbricati secondari (particella 326 sub. 1-2-3) – Piani T-1	360,50	1,00	360,50	1.198,00
fabbricato accessorio indiretto (particella 328) – Piano T	38,00	0,25	9,50	133,00
Superficie scoperta di pertinenza	6.855,00	0,10	685,50	
<b>Totali</b>			<b>2.117,50</b>	<b>4.871,00</b>

### Valore area

Per il valore dell'area, di carattere agricolo-storico, si reputa congruo il valore unitario di euro 4,00 al metro quadrato.

### Costo di costruzione

Calcolo con spesa media di costruzione a metro cubo di un edificio civile (villa patrizia del 1700).

Si terrà conto del valore unitario previsto dal testo specializzato "Prezzi Tipologie Edilizie" – Edizione 2024 di euro/mc 521,00 comprensiva delle spese generali e utile di impresa.

Le spese tecniche e gli oneri di urbanizzazione si stimano rispettivamente nelle percentuali del 12% e del 7%.

#### Costo di Costruzione (Cc)

fabbricati principali	mc	4.738,00	*	€/mc	521,00	=	€.	2.468.498,00	
fabbricati accessori	mc	133,00	*	€/mc	313,00	=	€.	41.629,00	
							Sommano	€.	2.510.127,00
Spese tecniche	€.	2.510.127,00	*	0,12		=	€.	301.215,24	
Oneri di urbanizzazione	€.	2.510.127,00	*	0,07		=	€.	175.708,89	
<b>Totale Costo di Costruzione</b>								<b>€.</b>	<b>2.987.051,13</b>

Calcolo con spesa media di costruzione a metro cubo di un edificio civile (complesso alberghiero a 4 stelle).

Si terrà conto del valore unitario previsto dal testo specializzato "Prezzi Tipologie Edilizie" - Edizione 2024 di euro/camera 100.072,00 comprensiva delle spese generali e utile di impresa; si considereranno le 14 camere indicate catastalmente.

Le spese tecniche e gli oneri di urbanizzazione si stimano rispettivamente nelle percentuali del 12% e del 8%.

<b>Costo di Costruzione (Cc)</b>								
camere	nr	14,00	*	€/nr	100.072,00	= €.	1.401.008,00	
						Somma	€.	1.401.008,00
spese tecniche	€.	1.401.008,00	*	0,12		=	€.	168.120,96
oneri di urbanizzazione	€.	1.401.008,00	*	0,08		=	€.	112.080,64
					<b>Totale Costo di Costruzione</b>		<b>€.</b>	<b>1.681.209,60</b>

Costo di costruzione medio: (€ 2.987.051,13 + € 1.681.209,60) / 2 = € 2.334.130,37

#### Valore del costo di costruzione deprezzato

Si riprenderà la funzione del deprezzamento lineare  $C_t = C * (1 - t/n)$  dove:

$C_t$  = valore deprezzamento

$C$  = costo di costruzione

$t$  = vetustà dell'immobile

$n$  = vita utile dell'immobile

Da quanto si ricava dalla perizia fornita, il complesso risulta restaurato nel periodo 2000-2010 senza, dal punto di vista sismico, essere stato raggiunto un livello di totale adeguamento e quindi, al momento, l'immobile non raggiunge, rispetto all'azione di un sisma, secondo la vigente normativa, il grado di sicurezza equiparabile ad un edificio di nuova costruzione.

Quindi, tenuto conto del tempo trascorso di 14 anni e della vita utile stimata, che per l'immobile in oggetto può ritenersi in 60 anni, si ottiene:

Valore dell'area (Va)	mq.	22.644,00	*	€/mq	4,00	=	€.	90.576,00	
Costo di Costruzione (Cc)						=	€.	2.334.130,37	
Costo deprezzato (Ct)	€.	2.334.130,37	*	1,00	*	1-(14/60)	=	€.	1.789.499,95
					<b>Totale valore costo di costruzione deprezzato</b>		<b>€.</b>	<b>1.880.075,95</b>	

La stima è a muri vuoti e cioè senza considerare mobili e arredi.

### Elementi di svalutazione economica

Si ritiene adeguata la previsione, nella perizia fornita, degli elementi svalutativi relativi alla mancanza di allaccio del complesso immobiliare alla rete idrica pubblica e alla presenza di vincoli storico-artistici sugli immobili che influiscono sulle procedure di ogni eventuale intervento di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda la mancanza di allaccio idrico, si reputa congrua la somma svalutativa di euro 51.700,00 riportata in perizia.

Per quanto concerne la presenza di vincoli storico-artistici, visto il testo specializzato "Consulente Immobiliare" - Edizione Sole24Ore che riporta valori di differenziazione compresi tra 0,85 e 0,95 e considerato che nel caso specifico la presenza di zona storico-artistica e la presenza altresì dei vincoli di rispetto a tutela integrale edifici storici, e di immobili tutelati di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, siano da ritenersi di carattere gravoso, si reputa adeguato applicare il coefficiente di 0,85.

Altro elemento svalutativo citato in perizia è la presenza di un contratto di locazione commerciale trentennale il quale, come anticipato nelle premesse, sarebbe oggetto di azione revocatoria per la risoluzione.

In linea generale, sul mercato, gli immobili locati, con contratto non ancora scaduto ovvero con procedure di sfratto scontano un ribasso nella quotazione in quanto non immediatamente disponibili.

Il testo specializzato "Consulente Immobiliare" - Edizione Sole24Ore, nel caso di alberghi, prevede un indice di svalutazione pari a 0,68 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione del contratto sino ad un massimo di 0,86 fino alla scadenza disdettata.

Nel caso specifico, essendo trascorsi 8 anni dalla stipulazione dell'attuale contratto e considerata la procedura avviata per la risoluzione, si potrebbe ritenere applicabile l'indice massimo di 0,86.

#### Determinazione del più probabile valore di mercato

Dal valore ricavato con la procedura estimativa del costo di ricostruzione deprezzato, si detraranno gli importi determinati dagli elementi svalutativi considerati.

Si otterrà pertanto:

Valore costo di costruzione deprezzato		€.	1.880.075,95	
<u>a detrarre:</u>				
manca di allaccio idrico		€.	-51.700,00	
presenza di vincoli storico-artistici	= €.	1.880.075,95 * (1-0,85)	= €.	-282.011,39
presenza di contratto locativo	= €.	1.880.075,95 * (1-0,86)	= €.	-263.210,63
		Valore di mercato	€.	1.283.153,93

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato attuale può determinarsi, in cifra tonda, in euro 1.283.000,00 (unmilione duecentottantatremila).

Per la presente verifica di stima non sono stati richiesti accertamenti sulla regolarità edilizia e catastale degli immobili rispetto al loro stato attuale; dalle informazioni fornite dal Curatore della procedura, per tali verifiche è già stato incaricato, dal Curatore stesso, l'Arch. Antonioni Alessandro, dell'Ordine di Pesaro e Urbino, il quale procederà, qualora necessario, a regolarizzare gli immobili prima della vendita.

#### PARERE DI CONGRUITA'

Per tutto quanto sopra relazionato e tenuto conto anche che, secondo gli ultimi dati statistici riscontrati, nell'attuale mercato immobiliare si verificano sconti sui valori di vendita del 5-10%, si reputa congruo il prezzo offerto di euro 1.300.000,00 in riferimento al complesso oggetto di vendita.

Fano, lì 29/11/2024

Il tecnico incaricato  
Geom. Cristina Arduini



Allegati: copia perizia del 15/09/2023