

VALUTAZIONE IMMOBILIARE RAPPORTO DI PERIZIA



RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. con sede in RIMINI
Valutazione complesso immobiliare (Ex colonia Novarese) da destinarsi a polo
ricettivo ricreativo ubicato in viale Principe di Piemonte n. 25
Comune di Rimini (RN)

INDICE

Premessa	pag. 3
Note generali	pag. 4
Provenienza - Catasto	pag. 5
Inquadramento territoriale	pag. 6
Descrizione generale – caratteristiche	pag. 8
Consistenza immobili	pag. 10
Urbanistica	pag. 11
Valutazione immobiliare	pag. 21
Sezione documentazione - dichiarazioni	pag. 29
Allegati	pag. 30

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Jaroszuk nell'ambito dell'incarico ricevuto dalla committente RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. con sede in RIMINI (RN) – P. IVA 01945950408 dichiara:

- di possedere conoscenze ed esperienze idonee allo svolgimento dell'incarico e di essere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì/Cesena al n. 730/A
- di essere in possesso di una polizza assicurativa in corso di validità, per i rischi derivanti dall'attività professionale, stipulata con la Compagnia Unipol
- di essere inserito fra i tecnici attestati REV (RECOGNISED EUROPEAN VALUER) riconosciuti da ABI e BCE), REV-IT/IsIVI/2021/17.
- che il Valore di Mercato espresso nel presente Rapporto di Valutazione / Perizia, si riferisce “all'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.
- che il complesso immobiliare valutato e' stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in ipotesi di sviluppo immobiliare
- le superfici alle quali sono stati applicati i valori unitari sono state ricavate dalle informazioni fornite dalla società committente, i dati metrici sono stati estrapolati dai disegni di progetto e da documenti forniti dalla proprietà
- il grado di manutenzione/conservazione dei cespiti oggetto di stima e' stato verificato in loco a seguito di specifico sopralluogo
- la valutazione e' stata ricavata prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso

NOTE GENERALI

A)–DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di valutazione di complesso immobiliare denominato “Ex Colonia Novarese”, attualmente libero e in disuso, di proprietà della Rimini Terme Sviluppo S.r.l., in cui e' presente solo lo scheletro strutturale in cemento armato distribuito su cinque piani con annessi due corpi di limitata entita' distribuiti al piano terra, sovrastanti area pertinenziale di mq. 38.682, ubicato in localita' Miramare Viale Principe di Piemonte N. 25.

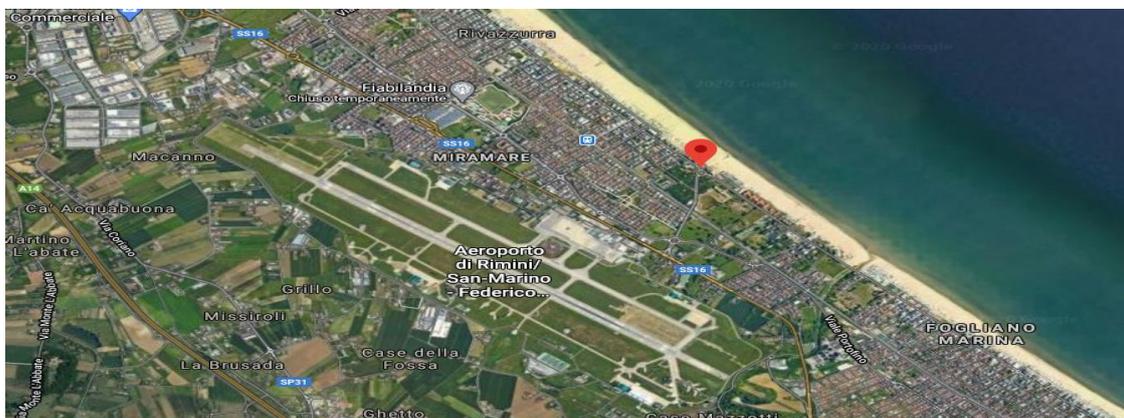
B)-UBICAZIONE - CARATTERISTICHE GENERALI DELLA LOCALITÀ

I beni sono ubicati lungo l'arteria fungente da lungomare, collegante il capoluogo a Riccione, in confine con il territorio del comune, in adiacenza alla zona di balneazione. Il comparto, periferico, e' caratterizzata da numerosi immobili simili, facenti parte di area originariamente destinata a partire dagli anni 30, in maggior parte ad ex strutture ricettive di tipologia colonie marine, da decenni dismesse, in stato di abbandono e necessitanti di radicali ed importanti interventi di riqualificazione e recupero edilizio.

In base alle tipologie, caratteristiche e norme urbanistiche vigenti, tali immobili possono essere riconvertibili e destinabili a strutture ricettive e ricreative, ma con limitata possibilita', all'interno dell'intervento, di realizzazione di residenze, legate al naturale ambito turistico balneare in cui sono ubicate ed alla adiacenza alla zona di balneazione, interessata da stabilimenti e strutture presenti sulle spiagge, ben attrezzate, organizzate ed in buona parte convenzionate con entita' alberghiere presenti nel territorio limitrofo.

Il contesto, ubicato fra la linea ferroviaria Milano Otranto e la fascia di balneazione, e' stato interessato nel dopoguerra da uno sviluppo immobiliare prevalentemente residenziale di tipologia civile a grado di rifinitura medio, che privilegia costruzioni di limitata entita' e piccoli condomini. Presenti le urbanizzazioni primarie e i servizi di prima necessita', attivita' commerciali ed uffici privati, mentre quelli pubblici sono ubicati nei vicini centri urbani di Rimini e Riccione, distanti pochi km.

La viabilita' locale e' ottimamente collegata alla vicina statale Adriatica distante circa 2 km ed all'autostrada A14 i cui accessi distano circa 10 km. Si evidenzia la presenza dell'aeroporto Federico Fellini, utilizzato sia per voli nazionali che internazionali che sorge a circa 2 km che funge da notevole volano per il settore turistico alberghiero.



PROVENIENZA - CATASTO

A) PROVENIENZA

Proprietà attuale:

RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. con sede in RIMINI – Proprieta' per 1/1

Provenienza derivante da:

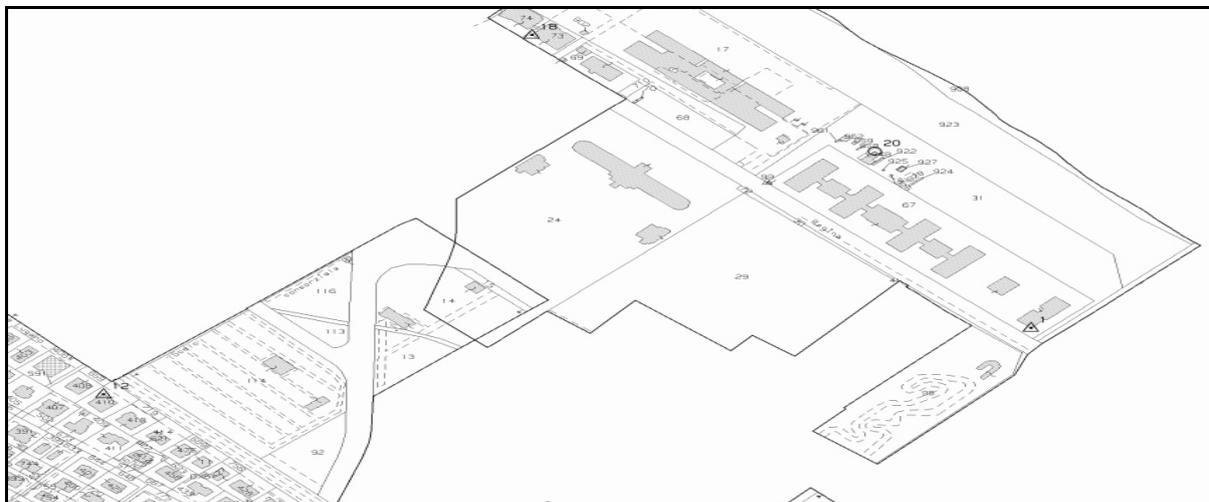
-Atto compravendita del 23/12/2009 Repertorio n. 112215, Rogante: CATALINI BENEDETTO SCANDIANO, Registrazione UU REGGIO NELL'EMILIA n: 407 del 11/01/2010

Confini: Nord con Viale Principe di Piemonte, ad Est con un lotto inedificato censito al mapp. 29, fg. 125 del comune di Rimini, a sua volta è confinante con Viale Teramo, a Sud con la l'asse ferroviario Bologna Ancona e ad Ovest con Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

B)- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI					RIMINI (RN)					
Ditta / Proprietà					RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. con sede in RIMINI – Prop. 1/1					
Sez.	Fg.	Partic.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)	Indirizzo
	125	24	1	F/2	1					VIALE PRINCIPE DI PIEMONTE n. 25
		502	1			T-1-2-3-4				
		503	1							
	125	92		F/1	/	T	3092	/		

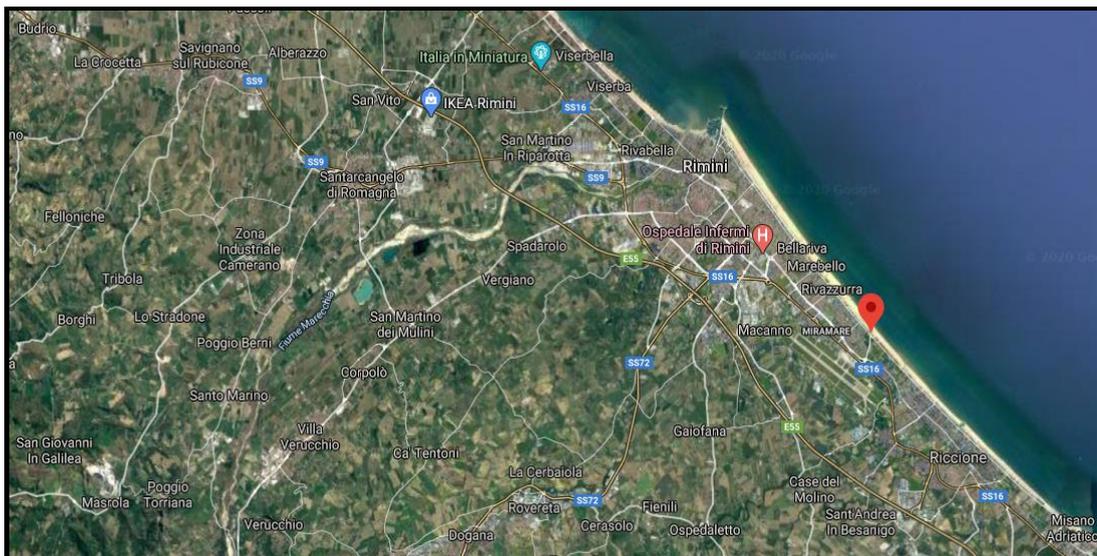
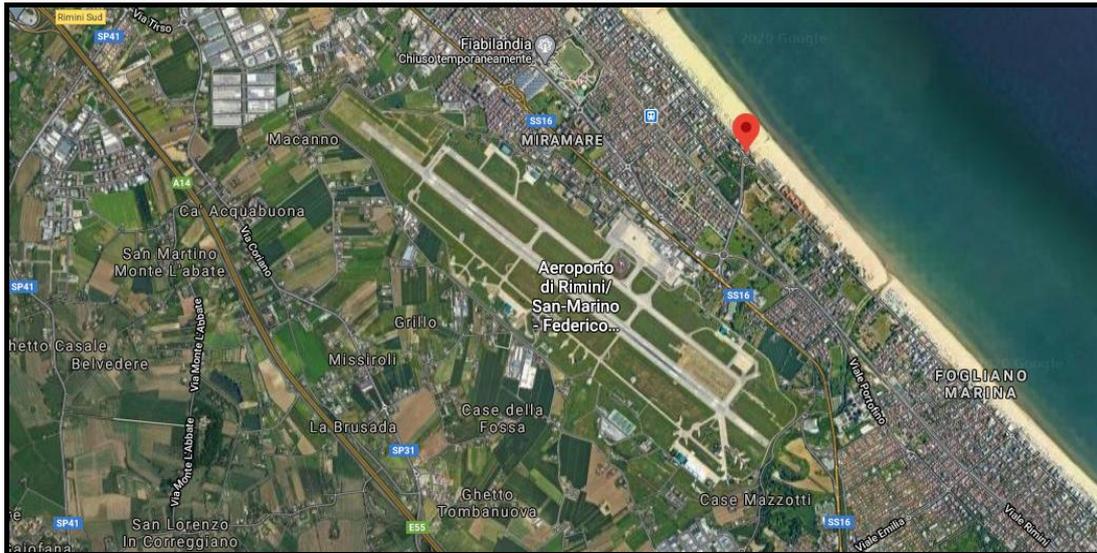
CATASTO TERRENI Comune di			RIMINI			
Ditta / Proprietà			RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. con sede in RIMINI – Prop. 1/1			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
125	24	Ente urbano		35.585,00		
125	92	Ente urbano		3.097,00		
TOTALE				38.682,00		



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di valutazione di complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Novarese", in relazione alla analisi di un suo piano di recupero radicale ed ampliamento. Il compendio risulta attualmente libero e in disuso, si trova allo stato grezzo, in cui e' presente solo lo scheletro strutturale in cemento armato distribuito su sei piani con annessi due corpi di ridotte dimensioni denominati padiglioni, distribuiti al piano terra, il tutto sovrastante area pertinenziale di mq. 38.682 recintata, ubicato in località Miramare con accesso da Viale Principe di Piemonte N. 25.

L'edificio è stato realizzato intorno agli anni '30 nel periodo fascista ed è rimasto operativo fino a metà degli anni '70, in cui, pur presentandosi ad oggi allo stato grezzo, sono ancora percettibili le caratteristiche costruttive del periodo di edificazione, altezze dei piani, scheletro in cemento armato, simmetria precisa dettata dal vano scala centrale, semicurve ai lati e aperture verso l'esterno in tutta lunghezza. L'intero complesso è stato oggetto in vari tempi di interventi di ristrutturazione, in particolare di consolidamenti strutturali. Le norme tecniche attuative di PRG/RUE ammettono la possibilità di mantenimento della tipologia ricettiva con possibilità di ampliamento e realizzazione di strutture (per 5000 mq), con caratteristiche di destinazione legate ad attività nel settore del benessere e connesse, programma coinvolgente l'intero comparto comprendente anche l'attuale sede della attività termale.

Tale diritto di edificazione, localizzabile nell'area di proprietà in cui risulta ubicata la ex colonia Novarese, con caratteristica accessoria e d'integrazione funzionale, deriva dall'Approvazione del Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 n. 87822, che sancisce l'accordo di programma denominato "Il polo del benessere".

L'ipotesi di intervento in estrema sintesi prevede :

Lotto I

Ristrutturazione e redistribuzione degli spazi interni del fabbricato ex colonia da destinarsi a struttura alberghiera con il rifacimento completo degli impianti, delle rifiniture, delle dotazioni di sicurezza e nelle nuove ricollocazioni degli ambienti funzionali, con introduzioni di ristorante, spa, centro benessere e palestra.

Nel dettaglio l'immobile ricettivo ammissibile, in assenza di un progetto organico esecutivo definito, verrebbe, nell'ambito delle consistenze esistenti ed ammissibili, così strutturato:

- al piano terreno saranno presenti la hall e la reception, completi di spazi del personale, bar e spazi di relax e attesa e verranno inseriti una SPA ad uso dei clienti dell'albergo, zona ristorante principalmente ad uso dei clienti dell'albergo ma con possibilità di accogliere avventori esterni.
- i piani dal primo al quarto saranno destinati all'accoglienza per gli ospiti, per un totale di n. 144 camere, in base alla superficie di utilizzo esistente.
- al quinto spazio ci saranno le terrazze solarium, mentre ai rimanenti due piani verranno inseriti i locali tecnici.
- al piano interrato, nuova realizzazione perché non presente attualmente, verranno posizionati tutti gli impianti tecnologici. Tale piano, non sarà visibile dall'esterno e risulterà essere integralmente destinato ad uso del personale.

All'interno della struttura saranno presenti anche sale riunioni e per conferenze, meeting ed eventi vari.

I collegamenti verticali saranno garantiti da 3 gruppi scala con ascensore. I due padiglioni esterni che vengono contraddistinti in A e B, si sviluppano su un unico piano, ognuno con accesso da spazi esterni e per loro natura queste unità saranno destinate a suite singole, saranno 3 per padiglione. L'area pertinenziale sarà dotata di parcheggio, piscina e area aperta attrezzata.

II LOTTO

Trattasi di nuovo fabbricato da realizzarsi nel terreno di pertinenza con caratteristiche centro e polo del benessere, che potrebbe prevedere attività diversificate connesse comunque con il settore (congressuale culturale), di circa 5.000 mq, destinato stabilmente ad ospitare anche eventi legati al settore turistico alberghiero e del tempo libero.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSISTENZA

La consistenza deriva dalle indicazioni documentali fornite ed e' rappresentativa della totale superficie attualmente presente sviluppabile nella ipotesi di nuovo intervento immobiliare. Si fa presente che in base alle attuali norme di PRG sussisterebbe anche la possibilita' di sviluppo immobiliare in ampliamento, sulla superficie di terreno libera, di consistenza di circa 5.000 mq, da destinarsi a costruzione di centro e polo del benessere.

L'intervento per la realizzazione dell'ampliamento potrebbe seguire una procedura attuativa della strumentazione urbanistica previgente (P.R.G., che consente una capacita' edificatoria aggiuntiva - fino ad un massimo di 5.000 mq. di superficie utile, con un'altezza massima di 8 mt dal preesistente piano di campagna e 7 mt. entro terra, con interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale, tesi a favorire la destinazione di "polo del benessere", a condizione di ricomprendere nel comparto, oltre alla "Ex Colonia Novarese", anche il Talassoterapico), attraverso la stipula, tra Comune di Rimini.

Solo previa approvazione del Consiglio Comunale con propria deliberazione e concomitante della Provincia di Rimini, di un nuovo "accordo di programma", potrebbe essere attuato un diverso piano di intervento finalizzato alla realizzazione del nuovo "polo del benessere e dello spettacolo") modificativo e/o sostitutivo di quello (finalizzato all'attuazione del "polo del benessere e della salute") del 06/05/2008, attualmente vigente, sulla base di un nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo" (riguardante entrambi i beni aziendali in questione) da predisporre da parte della RT.

In merito a questo percorso, l'ufficio di Piano ha anche evidenziato che la destinazione d'uso (attivita' di spettacolo) risulta conforme con il PTCP e potrebbe essere considerata in linea anche con quella indicata nel PRG sulla base delle definizioni d'uso dettate dal RUE vigente, che definisce, nel medesimo tipo d'uso, le funzioni sportivo-ricreativo e quelle per lo spettacolo (art. 27, punto b3.2) e che, quindi, mediante un aggiornamento interpretativo, la proposta ("polo del benessere e dello spettacolo") potrebbe essere giudicata coerente con la previsione di PRG.

TABELLA CONSISTENZE

DESTINAZIONE	UNITA' MISURA		CONSISTENZA TOTALE
EX COLONIA NOVARESE			
PADIGLIONE 1			
PADIGLIONE 2			
TOT. GENERALE SUPERFICIE SVILUPPABILE	MQ		8.752,00
CENTRO CONGRESSI CREATIVO	MQ		5.000,00

REGOLARITA' URBANISTICA

Destinazione urbanistica

Dalla documentazione fornita dalla proprietà e da una analisi delle normative attualmente vigenti emergono i seguenti riferimenti urbanistici.

Nel Piano Regolatore Vigente in forza di delibera della G.P. n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 l'immobile è identificato nella zona BT5: zone di recupero delle ex colonie (parte), Ferrovie dello Stato (parte), Aree stralciate in sede di approvazione con le Delibere G.P. n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 (parte). N.T.A. : artt. 6 e 9 bis, 17, 24.9.

L'area, nella porzione a sud, in particella staccata e non confinante con il corpo principale oggetto di intervento, è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario.

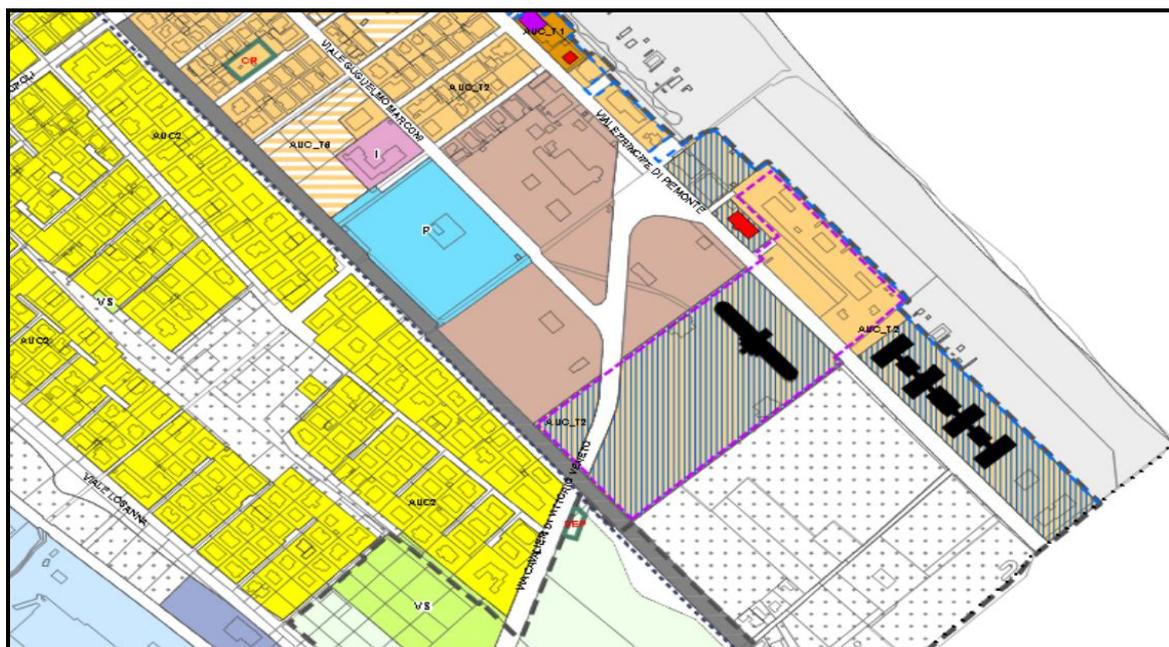
L'art. 24.9 delle N.T.A. prevede che l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione dell'Accordo di Programma sotto riportato.

Nell'Accordo di Programma denominato "Il polo del benessere", approvato con Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 prot. 87.822, riguardo alla ex Colonia Novarese si prevede una superficie territoriale di circa mq 42.865 e una capacità edificatoria di mq 8.752 (equivalente alla superficie esistente), alla quale si aggiungono i 5.000 metri quadrati quale intervento di carattere accessorio e di integrazione funzionale a favorire la destinazione congressuale e/o il "polo del benessere".

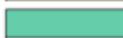
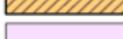
Nel R.U.E. adottato in forza di delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011, approvato in forza di delibera C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile ricade entro la perimetrazione degli accordi di programma ed è identificato nella zona Colonie marine e nella zona AUC_T7: ambiti consolidati ricadenti nella zona di riqualificazione della costa e dell'arenile in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva. L'edificio è classificato tra gli Edifici di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale esterni al centro storico nella categoria di tutela A.

N.T.A. : artt. 4.2.15, 4.2.9 e 4.1.2.

TAVOLA RUE



LEGENDA

AMBITI URBANI	
	ACS - Centro storico (art. 48)
	AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori (art. 52)
	AUC2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53)
	AUC3 - Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori (art. 53)
	AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento (art. 54)
	AUC5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche (art. 55)
	AUC6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (art. 56)
	AUC_T1 - Tessuti urbani di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini (art. 58)
	AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)
	AUC_T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva (art. 60)
	AUC_T4 - Aree libere limitrofe al lungomare (art. 61)
	AUC_T5 - Ambiti destinati a campeggi (art. 62)
	AUC_T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (art. 63)
	AUC_T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 64)
	ASP1 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive manifatturiere (art. 68)
	ASP2 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente terziarie e commerciali (art. 69)
	ASP3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP e/o APF (art. 70)
	ASP_T - Parchi tematici (art. 71)
	Lotti con destinazioni in atto non residenziali (conformemente al PRG pre-vigente)
	Lotti produttivi con conservazione del carico urbanistico
	Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi
	Lotti con normativa di RUE speciale (artt. 51,57,66,72,80)
	Colonie marine (art. 65)

NORME VIGENTI

PSC

Art. 2.13 Colonie marine

1. Il PSC individua nella Tavola dei vincoli le colonie marine presenti sul territorio comunale con le rispettive aree di pertinenza.
2. Gli obiettivi sono definiti e classificati dal PTCP all'art. 5.10 comma 2 e 3. Si richiamano inoltre gli obiettivi e gli indirizzi generali contenuti nel Programma "Città delle colonie", di cui all'elaborato D del Quadro conoscitivo.
- 3.(P) Gli edifici delle colonie marine di valore storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 sono compresi nella Tavola dei vincoli in conformità all'art.5.10 del PTCP e sono disciplinati dall'art.2.14 di PSC e dal RUE.

4.(P) Gli interventi sulle colonie devono interessare contestualmente anche l'area esterna di pertinenza della colonia sulla quale l'intervento dovrà essere rivolto prioritariamente a conservare e ripristinare il sistema degli spazi liberi anche attraverso l'eliminazione dei manufatti incongrui. Nel rispetto di tale principio e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi: - interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale alla destinazione d'uso principale prevista nella colonia. Qualora tali interventi comportino la realizzazione di opere e manufatti che costituiscono aumento della superficie utile, il progetto dovrà considerare le finalità di tutela e valorizzazione della colonia non solo in relazione alle sue caratteristiche tipologico-architettoniche e testimoniali ma valutando altresì il contesto territoriale entro cui la stessa ricade e dovrà essere programmato nel POC sulla base di preventive valutazioni di sostenibilità.

- parcheggi interrati e/o a raso fermo restando che questi ultimi sono ammessi nell'area pertinenziale solo ove non sia possibile reperirli mediante diverse ubicazioni e non possono comunque occupare una superficie superiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza.

La realizzazione dei citati parcheggi deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in relazione alle destinazioni d'uso previste nella colonia. La collocazione dei parcheggi non deve comunque mai interessare le 'Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile'. Si richiamano in quanto applicabili, le disposizioni di cui agli artt. 3.2 di PTCP, 2.24 e 2.26 di PSC, relativi alla tutela delle acque sotterranee e alla amplificazione del rischio sismico.

5.(P) Per la Colonia Novarese e la sua area di pertinenza si applicano in specifico le disposizioni dell'Accordo di programma sottoscritto il 6/05/2008 dal Comune e dalla Provincia ed eventuali sue successive varianti.

6. Sono compatibili con le caratteristiche degli edifici colonie marine le utilizzazioni per: - Attività ricettive a gestione unitaria nei limiti dell'80% della Su; turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette; - Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; - Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano. Le attività commerciali sono ammesse nei limiti di compatibilità con le altre disposizioni del presente Piano e degli altri strumenti regolamentari comunali in materia.

7. Nell'ambito denominato "città delle colonie" e perimetrato con l'apposito segno grafico nella Tavola "VAL.2.1" le trasformazioni, fisiche e/o funzionali sono disciplinate dal "Programma Città delle colonie" - area del Marano" predisposto congiuntamente dai Comuni di Rimini e Riccione e dalla Provincia di Rimini, ed approvato dal Consiglio comunale di Rimini con delibera n. 148, del 9/10/2003, salvo sue successive modificazioni o integrazioni

Art. 2.14 Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico

1.(P) Sulla base di quanto fornito dalle tavole C.1.1.3, C.1.1.4, C.1.1.5, di QC, il PSC individua nella Tavola dei vincoli, gli immobili di valore storico-architettonico sia ricompresi nel centro storico che all'esterno, in conformità all'art.A-9 c.1 della L.R. 20/2000. Tra questi sono compresi anche i beni culturali di cui all'art.10 c.3 del D.lgs 42/04 e s.m.i, per gli immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.lgs 42/04 e s.m.i, non riportati nella suddetta tavola, valgono le disposizioni espresse per legge

2.(P) Per gli immobili di cui al punto 1 il PSC stabilisce e indica nella Tavola dei vincoli la categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sono esclusivamente: - "restauro scientifico" (RS), come definito nell'Allegato alla L.R. 15/2013;

NORME VIGENTI

PTCP

Articolo 5.10 Colonie marine

1. Il PTCP individua nella Tavola B e C le colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza e i perimetri dei sottoelencati ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati “città delle colonie”:
a) Misano; b) Riccione Sud; c) Marino; d) Bellaria-Igea Marina.

2.(D) Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle città delle colonie sono rivolti a: a) conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio; b) consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile; c) favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.

3. Le colonie marine sono classificate in: A) colonie marine di interesse storico-testimoniale suddivise in: A.1) di complessivo pregio architettonico; A.2) di limitato pregio architettonico. B) colonie marine prive di interesse storico-testimoniale.

4.(D) Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1) ricadenti nella Provincia di Rimini e individuati nella Tavola B sono i seguenti: 1. Ferrovieri Opafs, Bellaria; 2. Soresinese, Rimini; 3. Comasco-de Orchi, Rimini; 4. Murri, Rimini; 5. Patronato scolastico, Rimini; 6. Forlivese, Rimini; 7. Novarese, Rimini; 8. Bolognese, Rimini; 9. Reggiana, Riccione; 10. Burgo, Riccione; 11. Le navi, Cattolica; 12. Ferrarese, Cattolica; Gli interventi ammessi, per gli edifici di cui al presente comma devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l'integrità materiale, ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio, nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche.

5.(D) Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) ricadenti nella Provincia di Rimini e individuati nella Tavola B sono i seguenti: 1. Villaggio Ragazzi Bresciana, Rimini; 2. Enel, Rimini; 3. Villa Margherita Rimini ; 4. Opafs Ferrovieri, Riccione; 5. Adriatica Soliera-Carpi, Riccione; 6. Primavera, Riccione; 7. Bertazzoni, Riccione; 8. Fusco, Misano; Per gli edifici delle colonie di cui al presente comma il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario dell'edificio.

6.(D) Gli strumenti di pianificazione comunale precisano le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico di cui ai precedenti commi 4 e 5, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili ubicati nel proprio territorio nel rispetto delle seguenti direttive: a) il progetto ed il conseguente intervento dovranno riguardare sia l'edificio che la sua area di pertinenza secondo una visione unitaria; b) dovrà essere assicurata la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, che abbiano valore storico, artistico, o documentario. Fino all'approvazione di tali strumenti comunali sugli edifici delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sui progetti relativi alle suddette colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nei casi previsti dal

Codice dei beni culturali e del paesaggio DLgs n.42/2004 smi. 7(D) Sono compatibili con le caratteristiche degli edifici di cui ai tipi A1 e A2 le utilizzazioni per: a) Attività ricettive a gestione unitaria: turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette; b) Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; c) Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

8.(D) Le trasformazioni nelle aree di pertinenza degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o ripristino, in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle norme di attuazione 67 preesistenze edilizie. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. La progettazione unitaria deve assicurare l'eliminazione dei manufatti esistenti incongrui. Ove non sia possibile, per le caratteristiche delle colonie, recuperare le volumetrie nell'area di pertinenza, le stesse potranno essere trasferite in altra area nel rispetto delle disposizioni di zona. Sono consentiti, fermo restando la non alterazione del deflusso complessivo delle acque meteoriche nel sottosuolo: a) percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili; b) parcheggi, anche interrati, per veicoli, nel rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio e che non sia possibile reperire mediante diverse soluzioni o mediante diverse ubicazioni. In ogni caso i parcheggi interrati non devono mai interessare arenili o apparati dunosi esistenti o ricostituibili; c) elementi di arredo, amovibili e/o precari.

9.(D) Negli ambiti denominati "città delle colonie" e perimetrati con l'apposito segno grafico nelle Tavole B e C, ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. Tali programmi devono perseguire la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossimali alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostituibili. I programmi di cui al presente comma sono ricompresi in quelli di cui all'art.5.7 comma 3 quando la "città delle colonie" è parte dell'ambito di tali Programmi generali. Tali previsioni saranno attuate a seguito dell'aggiornamento della Valsat e della verifica di conformità alle linee guida Gisc. Nelle aree ricomprese nel perimetro della "città delle colonie" di Bellaria Igea Marina gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere, in relazione a documentate esigenze di riqualificazione di parti urbanizzate e compromesse nei loro valori ambientali di dette aree, limitate quote di nuova edificazione finalizzate alla riqualificazione del sistema costiero ed alla effettiva attuazione del programma della città delle colonie interessata, anche applicando la perequazione urbanistica di cui all'art 7 della LR 20/2000.

10.(D) I programmi di cui al precedente comma definiscono: l'assetto generale dell'area tenendo conto dell'inserimento nel contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti paesaggistico-ambientali; gli edifici delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza, nonché di eventuali ulteriori aree ed edifici ricadenti all'interno delle città delle colonie, oggetto di intervento; gli strumenti attuativi prescelti per l'attuazione del programma; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni. Per gli edifici, che non siano colonie di tipo A1 e A2, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma valgono le previsioni degli strumenti urbanistici comunali in conformità a quanto disposto dalla normativa di zona del presente Piano.

11.(D) Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 9 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 10, le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del programma possono essere oggetto di: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione; b) accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo; c) demolizione e trasferimento del volume all'esterno delle zone di cui all'art.5.6, con incremento del volume demolito del 15%; d) demolizione e trasferimento del volume all'interno delle zone di cui all'art.5.6, escluse le aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, con un incremento del volume demolito del 5%;

12.(D) Prima dell'approvazione definitiva da parte del Comune il Programma è inviato alla Provincia per un parere sugli aspetti ed argomenti di rilevanza sovracomunale.

13.(D) In assenza dei programmi di cui ai precedenti commi 8 e 9 non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di tipo A1 e A2, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione.

14.(D) Gli strumenti programmatici relativi agli ambiti di cui al presente articolo possono prevedere motivate rettifiche dei perimetri di tali ambiti, sia per portarli a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, sia per includervi ulteriori immobili ove ciò consenta di meglio perseguire le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 9.

15.(D) Gli edifici delle colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e le rispettive aree di pertinenza, non ricadenti nei perimetri delle città delle colonie, individuate nella Tavola C, sono disciplinate dagli strumenti di pianificazione comunale nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente Piano per il sistema e per le zone entro cui ricadono ed utilizzate prioritariamente per migliorare la qualità urbanistica ed ambientale dell'area costiera. Deve essere favorita la demolizione senza ricostruzione in loco degli edifici insistenti in aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada ad essa parallela e ricadenti nei varchi a mare così come individuati nella Tavola A.

Articolo 5.11 - Zone gravate da usi civici

1. Le aree gravate da usi civici sono zone sottoposte a speciali regimi giuridici di antico diritto soggetti a vincolo paesaggistico in ragione del particolare interesse storico-testimoniale.

2. (D) I Comuni interessati nel tempo dall'esistenza di usi civici, devono verificare l'attuale sussistenza di tali regimi giuridici sul proprio territorio e individuarne nel PSC la perimetrazione con riferimento alla documentazione atta a dimostrare le verifiche effettuate.

3. (D) Il PSC approfondisce la conoscenza della caratterizzazione paesaggistica e dell'organizzazione territoriale storica delle aree gravate da usi civici e sottopone tali aree a specifica disciplina nel rispetto delle seguenti disposizioni, oltre che di eventuali condizioni e limiti derivanti da altre tutele del presente Piano sulle stesse aree: a) va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli eventuali elementi di organizzazione storica e di caratterizzazione paesaggistica; b) gli eventuali interventi di nuovi manufatti devono essere coerenti con i caratteri

RUE

Art. 59 -Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione Ricettiva

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE; •H max (in caso RE): m. 25 (o preesistente se superiore).
2. Nei lotti non edificati (così come accatastati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussiste alcuna Sc legittima), non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra; sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.
3. Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, è inoltre ammesso l'intervento DR entro i seguenti limiti:
 - con UF alla data di adozione delle presenti norme minore di 0,6 mq/mq: Sc max = Sc preesistente + 40%, e comunque fino a Uf max = 0,6 mq/mq;
 - con UF alla data di adozione delle presenti norme maggiore di 0,6 mq/mq: Sc max = Sc preesistente + 40%, e comunque fino a Uf max = 0.9 mq/mq;
 - H max: m. 7 (o preesistente se superiore).
4. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.
5. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
 - a) Per la Sc con tipo d'uso alberghiero e1 o extra-alberghiero e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o l'incremento a riduzione degli altri usi presenti;
 - b) per le unità immobiliari a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' e4 è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio in destin. alberghiera e1.
 - c) per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc a condizione che non derivi da cambi d'uso. Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.
6. I lotti individuati nelle Tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC possono essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3 lett. a4) e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP. Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7

-Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
 - a) MO, MS, RRC;
 - b) l'intervento RE sarà ammesso alle seguenti condizioni:
 - mantenimento della Sc esistente alla data di adozione del RUE;
 - cessione di un decimo della superficie complessiva del lotto interessato al fine di realizzare un percorso pubblico di accesso all'arenile di larghezza di almeno ml. 3;

- la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio dovrà essere al massimo il 70% di quello esistente, in modo da aumentare la permeabilità visiva verso il mare; H max (in caso RE): m. 25 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d'uso ammessi: come per i sub-ambiti Auc.T1.

Art. 65 - Colonie marine

1. Tipi di intervento edilizio ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:

- per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49 comma 2;

- per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49 comma 3;

- per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE, con H max (in caso RE): preesistente.

2. Tipi d'uso ammessi:

le destinazioni d'uso ammissibili sono precisate nell'art. 2.13, comma 6, del PSC.

LEGGE REGIONALE 24/2017,

Art. 4 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto: a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000; b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000; c) delle previsioni

del PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG previgente; d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo; e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato; f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.

3. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dalla data di approvazione del PSC nei casi di cui all'articolo 3, commi 4 e 5, un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche); c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.

7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1: a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4; b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente; c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato nella sua attuale consistenza urbanistica a seguito dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Rimini (RN) di cui si riporta una sintetica elencazione											
Autorizzazione edilizia originaria	1934										
D.I.A. (opere manutenzione straordinaria messa in sicurezza)	prot. 84389 del 10/05/2007										
D.I.A. (variante a DIA 84389)	prot. 210405 del 27/11/2007										
D.I.A. (varianti Dia precedenti per opere a padiglioni accessori colonia)	prot. 51228 del 20/03/2008										
D.I.A.	prot. 103339 del 06/06/2008										
Permesso di costruzione (accordo di programma prot. 87822 del 16.05.2008 (polo del benessere))	n. 5000										
Comunicazione comune di Rimini archiviazione permesso n. 5000 2.Permesso di costruzione	26/08/2011, prot. 127543										
D.I.A. (opere ristrutturazione e modifica ex colonia)	prot. 110359 del 26/07/2012										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 70%;">Rispetto allo strumento urbanistico, alle autorizzazioni edilizie rilasciate e ai provvedimenti emessi, l'immobile oggetto della presente perizia (per immobili esistenti) e/o le opere al momento eseguite (in caso di immobili in costruzione S.A.L.) sono da ritenersi:</td> <td style="width: 10%;">Conformi</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Non conformi</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Ai sensi del D.L. 31.5. 2010, n. 78, l'immobile oggetto della presente perizia, rispetto ai dati identificativi catastali - e alle planimetrie depositate in catasto, ivi allegate, è da ritenersi (indicare con una X):</td> <td>Conforme</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Non conforme</td> <td></td> </tr> </table>		Rispetto allo strumento urbanistico, alle autorizzazioni edilizie rilasciate e ai provvedimenti emessi, l'immobile oggetto della presente perizia (per immobili esistenti) e/o le opere al momento eseguite (in caso di immobili in costruzione S.A.L.) sono da ritenersi:	Conformi		Non conformi		Ai sensi del D.L. 31.5. 2010, n. 78, l'immobile oggetto della presente perizia, rispetto ai dati identificativi catastali - e alle planimetrie depositate in catasto, ivi allegate, è da ritenersi (indicare con una X):	Conforme		Non conforme	
Rispetto allo strumento urbanistico, alle autorizzazioni edilizie rilasciate e ai provvedimenti emessi, l'immobile oggetto della presente perizia (per immobili esistenti) e/o le opere al momento eseguite (in caso di immobili in costruzione S.A.L.) sono da ritenersi:	Conformi										
	Non conformi										
Ai sensi del D.L. 31.5. 2010, n. 78, l'immobile oggetto della presente perizia, rispetto ai dati identificativi catastali - e alle planimetrie depositate in catasto, ivi allegate, è da ritenersi (indicare con una X):	Conforme										
	Non conforme										
<p>Obbligatorio, nel caso di non conformità rilevate, inserire nella casella a fianco la descrizione dettagliata delle difformità riscontrate. Specificare inoltre se quanto non conforme potrà essere sanabile, con quali strumenti amministrativi e a quali costi.</p>											
Attestato conformità edilizia non richiesto.											

SEZIONE TERRENI

AREE EDIFICABILI	Superficie dell'area	mq	38.682,00
	Superficie edificabile area	mq	38.682,00
	Superficie edificabile	mq	13.752,00
	Distanza dai fabbricati	ml	
	Distanza dai confini	ml	
	Distanza dalle strade	ml	
	Altezza max. consentita	ml	
	Indice max. di copertura	%	
AREE AGRICOLE	Superficie dell'area	mq	/
	Dotazione fabbricati rurali	mq	
	Stato di conservazione dei fabbricati (4)		

Nell'Accordo di Programma denominato "Il polo del benessere", approvato con Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 prot. 87.822, riguardo alla ex Colonia Novarese si prevede una superficie territoriale di circa mq 42.865 e una capacità edificatoria di mq 8.752 (equivalente alla superficie esistente), alla quale si potrebbero aggiungere 5.000 metri quadrati quale intervento di carattere accessorio e di integrazione funzionale a favorire la destinazione "polo del benessere"/congressuale

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PROCESSO DI VALUTAZIONE - CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di determinare alla data attuale il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare (Ex colonia Novarese), ubicato in viale Principe di Piemonte n. 25 Comune di Rimini (RN).

La valutazione tiene conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, in particolare delle sue caratteristiche tipologiche, ubicazione, stato d'uso e possibilità di trasformazione nell'ambito delle normative urbanistiche vigenti, considerata in specifico la possibilità di sviluppo immobiliare di ulteriori mq. 5000, rispetto a quanto esistente, nell'ambito di attività ricettive legate alla salute ed al benessere ricreativo, nonché di eventuali potenziali contratti di locazione.

In linea di massima, spesso, un immobile, a seconda della tipologia e dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

Metodologia Valore di mercato o metodo del confronto di mercato

il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore del bene. Successivamente alle rilevazioni e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del loro valore, si selezionano una serie di più immobili di confronto. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona od in zone simili e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona od in zone assimilabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano omogenei sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione

Metodo finanziario

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere applicato sia nelle stime del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato. Per le applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare i dati e le informazioni dello stesso. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo efficace ed affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Tuttavia la precisione matematica delle procedure utilizzate in questo metodo non deve essere fraintesa e quindi considerata indicatore dell'esatta precisione dei risultati.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili in grado di erogare un reddito. Nella analisi di tale metodologia, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda le grandezze quantitative, quali ad esempio i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari e le informazioni qualitative (quali ad esempio le condizioni che sorgono dal rapporto contrattuale).

La proiezione temporale del reddito immobiliare deve essere appropriata e ragionevole, sotto l'ipotesi per la quale l'immobile è gestito da un operatore ragionevolmente efficiente o da un'amministrazione mediamente competente.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti:

- il procedimento di capitalizzazione diretta;
- il procedimento di capitalizzazione finanziaria;
- l'analisi del flusso di cassa scontato.

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano.

Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima.

È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

Metodo indiretto o analitico pluriperiodo per attualizzazione flussi di cassa (DCF).

La stima analitica per attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo. Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile:

un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre.

Tale principio si traduce, per i beni immobiliari, nella seguente relazione:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t}$$

dove:

F_t : valore del generico flusso di cassa atteso all'anno t;

n : anno finale dell'analisi dei flussi;

k : tasso di attualizzazione;

relazione che può essere così espressa:

“il valore di un bene (V) è pari alla sommatoria (\sum) dei flussi di cassa attesi (F_t), attualizzati ad un montante (1+k) che tiene conto della loro distribuzione temporale (t), sommatoria estesa fino a comprendere un orizzonte temporale adeguato (n).

Conseguentemente, dal punto di vista operativo, è necessario:

- definire, in funzione della vita utile del bene, un orizzonte temporale adeguato;
- definire l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi attesi dall'investimento immobiliare;
- determinare il tasso di attualizzazione.

A rigore si dovrebbero stimare tutti i flussi di cassa generati durante tutta la vita utile del bene che, per cespiti immobiliari, risulta essere estremamente prolungata.

È prassi comune limitare l'orizzonte temporale ad un arco di tempo ristretto, variabile tra i 5 e i 20 anni, e stimare un presumibile valore finale attualizzato del bene, detto “valore di realizzo”, a copertura del residuo periodo di vita utile.

Con tale posizione la formula proposta diviene:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove V_f è il valore di realizzo.

Si precisa che l'orizzonte temporale di riferimento può superare il limite indicato se imposto da situazioni contingenti, come ad esempio un contratto di locazione di più ampia durata di cui occorre tener conto per una corretta valutazione del bene.

Costo di produzione

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.). Il deprezzamento riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica del fabbricato. Il valore determinato con il metodo dei costi può essere verificato sulla base di analisi di dati di mercato ovvero di criteri funzionali alla verifica del valore stimato. La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito. Nel caso specifico, trattandosi di immobile urbano nuovo di futura costruzione, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime, area cortilizia, parcheggi, ecc.).

Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e lo sviluppo immobiliare ha evidente ed apprezzato interesse nel mercato di riferimento.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

Nella valutazione non verrà considerato l'aspetto fiscale.

Metodologia estimativa adottata.

La stima si riferisce al valore allo stato attuale in base alla potenzialità edificatoria di un'area con sovrastante complesso immobiliare fatiscente considerando l'indice edificatorio ammesso dalle norme di PRG vigente corrispondente a quella esistente edificato pari a circa 8.752 mq, basandosi sui dati forniti e ricavati.

Una ulteriore potenzialità edificatoria di 5.000 mq relativa a costruzione di centro congressi culturale e ricreativo era prevista con attuazione degli interventi ammessi subordinata all'approvazione dell'Accordo di Programma denominato "Il polo del benessere", derivante da quanto espresso dall'art. 24.9 delle N.T.A. di PSC, approvato con Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 prot. 87.822, riguardo alla ex Colonia Novarese che prevedeva una superficie territoriale di circa mq 42.865 ed oltre una capacità edificatoria di mq 8.752 (equivalente alla superficie esistente della colonia), anche 5.000 metri quadrati quale intervento di carattere accessorio e di integrazione funzionale a favorire la destinazione congressuale e/o il "polo del benessere".

Dalla documentazione fornita e da quanto evidenziato, risulta che l'attuazione della realizzazione del "polo del benessere, finalizzata all'attuazione parziale (circonscritta alla sola "ex colonia Novarese") del comparto urbanistico definito dalla strumentazione urbanistica vigente (PRG) comprendente la "ex colonia Novarese" e il Talassoterapico, potrebbe seguire due distinti percorsi:

1) una procedura attuativa del PSC (che fino al 31/12/2021 potrebbe seguire le disposizioni previste dall'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017, con la quale, in attuazione delle disposizioni dell'articolo 2.13 di PSC.N, verrebbero definiti l'ambito d'intervento, i parametri urbanistici ed edilizi), attraverso: 1.a) la definizione e pubblicazione (previa approvazione da parte della Giunta Comunale) di apposito bando per la raccolta di manifestazioni di interesse attuative del PSC; 1.b) la selezione, tra quelle pervenute, della proposta migliore e la definizione dei relativi tempi di attuazione, da parte del Consiglio Comunale, con propria deliberazione; 1.c) la richiesta di accordo operativo, ai sensi dell'articolo 38 della L.R.E.R.24/2017, entro la fase transitoria (31/12/2021); 1.d) l'attuazione degli interventi edilizi, previo rilascio dei titoli abilitativi; con tempi di attuazione presumibilmente lunghi (12-15 mesi) ed esiti finali incerti (in termini di capacità edificatoria consentita per i nuovi realizzandi edifici - il teatro - a causa del fatto che la "ex colonia Novarese" è ubicata in zona tutelata a livello paesaggistico ed è sottoposta alle disposizioni di tutela storica monumentale) in cui potrebbero non essere più confermata la possibilità di edificazione degli ulteriori massimi 5.000 mq. aggiuntivi e/o l'altezza massima di 8 mt. dei nuovi realizzandi edifici.;

2) una procedura attuativa della strumentazione urbanistica previgente (P.R.G., che consente una capacità edificatoria aggiuntiva - fino ad un massimo di 5.000 mq. di superficie utile, con un'altezza massima di 8 mt dal preesistente piano di campagna (Sulla base di quanto informalmente comunicato dall'Ufficio di Piano, il teatro da 15 mt di altezza previsto dalla potrebbe essere realizzato scavando 7 metri sotto il piano di campagna), con interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale, tesi a favorire la destinazione congressuale e/o di "polo del benessere" - a condizione di ricomprendere nel comparto, oltre alla "Ex Colonia Novarese", anche il Talassoterapico), attraverso la stipula, tra Comune di Rimini (previa approvazione del Consiglio Comunale con propria deliberazione) e Provincia di Rimini, di un nuovo "accordo di programma" (finalizzato alla realizzazione del nuovo "polo del benessere e dello spettacolo") modificativo e/o sostitutivo di quello (finalizzato all'attuazione del "polo del benessere e della salute") del 06/05/2008, attualmente vigente, sulla base di un nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo" (riguardante entrambi i beni aziendali in questione) da predisporre da parte della RT.

In base alla analisi degli elementi forniti, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferibile al complesso immobiliare in esame, utilizzando il procedimento dell'analisi della trasformazione del bene (area con potenzialità edificatoria di mq. 8.752 mq relativamente alla struttura alberghiera integrabile con ulteriori 5.000 mq. per costruzione di complesso destinabile ad altre attività collaterali culturali e manifestazioni collegabili alla attività ricettiva e del benessere.

Non essendo in possesso di strumenti urbanistici approvati che permettano di attestare con certezza l'effettiva entità della superficie aggiuntiva edificabile ed i relativi tempi di approvazione di tali strumenti, si è ritenuto comunque di redigere la stima immobiliare, non escludendo tale consistenza, ma adottando dei parametri cautelativi, in quanto in termini di stima, si dovrebbe avere la certezza della effettiva possibilità edificatoria, i tempi di approvazione, fattori che verrebbero a condizionare in modo sostanziale anche l'economicità e validità dell'intervento.

Nella determinazione del valore, redatta tramite una ipotesi di sviluppo immobiliare, non essendo in possesso di progetti, si è ipotizzato una struttura ricettiva con grado di rifinitura medio alta con presenza di adeguato centro benessere, ristorante, piscina con ampi spazi dotati di servizi, solarium e giardini con adeguata piantumazione, parcheggio, considerando che sussiste la possibilità di usufruire del servizio spiaggia, con apposite convenzioni con gli stabilimenti balneari presenti, trattandosi di zona posta fronte mare, servita adeguatamente.

Di riflesso ed in confronto, si è ipotizzata una valutazione della struttura alberghiera effettuando l'analisi della redditività considerando l'ipotesi di apertura annuale, con prezzi variabili da 125 a 200 €, in base ai periodi che tengono conto della presenza di importanti fiere e manifestazioni culturali di livello nazionale ed internazionale.

Non si è effettuata in fase di stima, una analisi ripartita per periodi, ma mediando gli incassi ipotizzabili in base ad una occupazione media annuale, considerando comunque che nel periodo estivo, si ha un doppio ricavo in quanto la vendita viene effettuata per occupazione di posti letto, come di prassi nell'ambito delle attività ricettive turistiche.

Il valore attribuito per tale tipologia di intervento non risulta condizionato e ridotto dagli attuali effetti legati al covid, da considerarsi temporali, ma in ipotesi di ritorno con gradualità alla normalità del trend turistico per tali località, considerando comunque nella stima altri fattori non sottovalutabili, quali la tipologia, la stagionalità, fungibilità limitata, importo globale estremamente elevato dell'investimento, con redditività contenuta, elementi condizionanti, che riducono la domanda del mercato, da considerarsi non elevata, valutato che ridotta risulta la fascia degli eventuali acquirenti, legata solo a pochi operatori dello specifico settore.

Al fine di stimare i ricavi potenziali considerando un periodo di apertura annuale, si è fatto riferimento alle ipotesi di sviluppo della attività ricettiva che tiene conto del trend del settore per tale tipologia di struttura, della categoria e dei dati forniti dalla proprietà. Si è tenuto conto di un tasso occupazionale medio annuale pari al 55% a regime. La stima dei ricavi potenziali della struttura per l'anno in corso è in linea con le tariffe medie richieste dal contesto competitivo e così calcolati:

Ci si è basati su tariffe medie praticate in zona con una previsione di sviluppo di attività connesse a quella alberghiera, in presenza di ampi spazi per manifestazioni e congressi.

Per ciò che riguarda il Food & Beverage si è considerato un ricavo relativo pari al 35% del ricavo dell'Hotel del relativo anno.

Si è stimato un ricavo relativo agli altri reparti operativi, congressi, convegni, spa, eventi pari al 28% del ricavo dell'Hotel del relativo anno.

Il totale dei ricavi lordi potenziali stimato per l'Hotel e Ristorante e servizi connessi ad altre attività è pari a circa € 7.180.000. Per quanto riguarda i costi, sono stimati relativamente alle camere per un importo pari al 40% del ricavo generato dalle attività dell'hotel del relativo anno, mentre si sono stimati costi relativi al "Food & Beverage" pari all' 70% del ricavo annuale generato dalle attività di ristorazione. Si sono stimati costi generali operativi pari al 15% sul totale ricavo dell'attività dell'Hotel. Non sono stati computati capex trattandosi di nuova costruzione con preventivabili interventi continui di ordinaria manutenzione.

Per la determinazione del canone di locazione sostenibile, si è calcolata una percentuale del 23% rispetto al fatturato lordo dell'attività stimata.

CONSIDERAZIONI FINALI

In ultima analisi si evidenziano i punti salienti e fattori che in vario modo sono stati elementi base ed effetti condizionanti che hanno portato alle risultanze della presente analisi valutativa.

1) Situazione del mercato turistico alberghiero

Non si e' presa in considerazione la situazione attuale del settore turismo, in quanto si e' ipotizzato che il fattore covid, comunque penalizzante, non dovrebbe avere effetti negativi a fine investimenti (circa 4 anni), tempi in cui la situazione del settore dovrebbe stabilizzarsi, per cessazione degli effetti della attuale pandemia che dovrebbero essere venuti a cessare.

2) Caratteristiche investimento

Si osserva che l'intervento ipotizzato, si basa solo in parte su dati certi, considerando che sussiste la sola indicazione della potenzialita' edificatoria e tipologia della struttura alberghiera, non essendo presente l'esatta individuazione delle caratteristiche effettive di destinazione dell'ampliamento, legate a delibere datate, da rivedere, ridisegnare e riapprovare, fattori che non permettono con certezza di determinare le tempistiche ed un piano certo di investimenti in grado di garantire preventivamente una redditivita' attendibile..

3) Redditivita'

Tale dato risulta fondamentale, vincolante e condiziona sia l'intervento (costi) e la validita' della iniziativa.

La capacita' di produrre reddito della attivita' ricettiva, ipotizzata preventivamente, e' stata individuata in base alla tipologia della struttura, (4 stelle), apertura annuale, al mercato locale (costi pernottamenti) in relazione alla zona di ubicazione che risulta decentrata sia dagli abitati di Rimini che di Riccione, in contesto in cui lo sviluppo urbanistico risulta di tipologia civile media, non di pregio.

In base al redditivita' totale lorda in cui compaiono i ricavi ipotizzati dell'albergo e della struttura legata al polo del benessere, considerando un canone di locazione sostenibile individuato in ragione del 23%, si ricava il valore del bene mediante una capitalizzazione diretta con un tasso del 5,5%.

Il valore derivante di circa 30.000.000 €, che un investitore ritiene di sborsare deve essere compatibile con i costi da sostenere per l'investimento in cui compare come punto di partenza il valore del compendio immobiliare (terreno e immobili)

4) Costi

Si sono ipotizzati costi di costruzione medio di circa 1500 €/mq, ma e' da considerare che non essendo in presenza di un PUA di intervento di zona convenzionato approvato, non si possono avere certezze sugli effettivi costi degli oneri primari, secondari e di concessione. Maggiori spese verrebbero a condizionare e penalizzare l'intervento, fermo restando che il valore derivante dalla valutazione a reddito comunque individua un dato fisso che non trova possibilita' di maggiorazione.

SCHEDE VALUTATIVE

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE RICETTIVA CON METODOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Descrizione	Foglio	Partic.	Sup. Edificabile mq	Prezzo €/mq	Val. di Mercato (€)
Area edificabile	125	24/92	13.752,00	335,43*	4.613.000,00
Valore di Mercato					4.613.000,00
*incidenza area/mq sup. commerciale edificata					

Descrizione	Superficie mq	€/mq	Costo Totale (€)
VMP area	38.682,00	119,25	4.613.000,00
Oneri Costruzione/Urbanizzazione 7%	13.752,00	1.497,34	20.591.000,00
Costo di costruzione			
Costo progettaz. DL, Sicurezza ecc. 7%			
Valore a Costo	25.204.000,00		
Margine operativo lordo 16% ricavi (19% sui costi)	4.801.000,00		
VALORE FINALE PRESUNTO	30.005.000,00		
* costo di costruzione 1.497 €/mq ca vedi scheda allegata			

RIEPILOGO ELEMENTI PATRIMONIALI

VALORE DI MERCATO ATTUALE COMPLESSIVO ADOTTATO	4.613.000,00 €
VALORE ASSICURABILE (polizza assicurativa)	/ €

SEZIONE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA E DICHIARAZIONI

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Estratto di mappa	x	Planimetrie catastali (*)	x	Visure catastali (*)	x
Cert. Agib.tà/Abitabilità		Atto di provenienza (*)		Cert. Dest. Urbanistica in caso di terreni (*)	
Doc. Fotografica	x	Autoriz. / Concessione Edilizia (**)		Condominio Edilizio (**)	
Elaborati grafici di progetto		Computi Metrici (S.A.L.) (***)		Planimetrie con rilievo	
Dich. conf. Imp. Elettrico		Dich. conf. Imp. riscald. (***)		Dich. conf. Imp. idrico / sanitario	
Dich.conf. impianto trasmissione dati (***)		Attestazione Prestazione Energetica (APE, ACE)			
Estratto P.R.G. (***)		Comparabili e scheda OMI			x

DICHIARAZIONI ESPRESSE SOTTOSCRITTE DAL PERITO

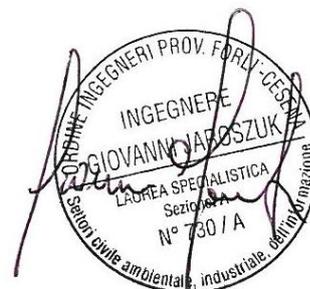
Il sottoscritto dichiara che il presente Rapporto di Valutazione / Perizia è stato redatto in conformità e secondo le metodologie previste dagli European Valuation Standards EVS 2012 (Blue Book) o, in alternativa, secondo le linee guida del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Il sottoscritto dichiara che, relativamente al presente Rapporto di Valutazione / Perizia, non ha interessi di natura professionale in qualità di proprietario / socio di agenzie immobiliari, società immobiliari e/o edili, comunque collegate agli immobili oggetto della presente Valutazione / Perizia.

Il sottoscritto dichiara che Valore di Mercato Prudenziale VMP espresso nel presente Rapporto di Valutazione / Perizia, si riferisce “all’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Obbligatorio dichiarare, nella casella a fianco, l’eventuale presenza di assunzioni e/o condizioni limitanti su cui è basato il seguente Rapporto di Valutazione / Perizia

Luogo e data	Forlì, 02/03/2021	Timbro e firma del Perito
--------------	-------------------	---------------------------



ALLEGATI

----- **Appendice - Analisi Costi e Ricavi per terreni** -----

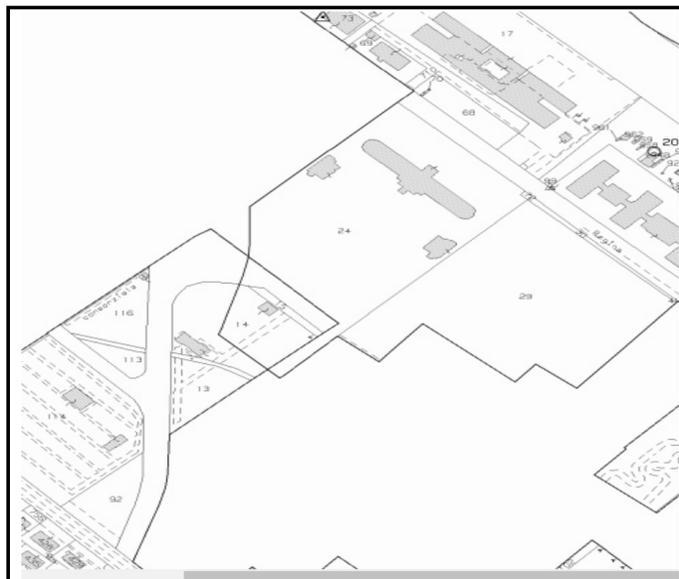
Metodo Valutativo Utilizzato
Valore determinato in perizia

TRASFORMAZIONE
VALORE DI MERCATO LIBERO E DISPONIBILE

AREA EDIFICABILE UBICATA NEL COMUNE DI
COORDINATE SATELLITARI

RIMINI FG. 125 MAPP. 24/92 TIPOLOGIA RICETTIVA

Analisi dell'ingradamento Urbanistico Vigente dell'area oggetto di stima



NOTE: Vedi relazione tecnica

COMPARTO DI INTERVENTO

Superficie Area	mq	38.682	
Indice edificatorio			(specificare mq/mq o mc/mq)
Superficie Edificabile	mq	13.752,00	(specificare SLP o SUL)

Analisi COSTI & RICAVI dell'iniziativa di sviluppo

Destinazione d' uso	Superficie edificabile	Valore Unitario Commerciale	Valore Commerciale	Valore Unitario Cauzionale	Valore Cauzionale
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
RICETTIVA (sup. sviluppabile)	8.752,00	€ 2.400,00	€ 21.005.000,00	€ 2.160,00	€ 18.904.320,00
Centro benessere, congressi, culturale,	5.000,00	€ 1.800,00	€ 9.000.000,00	€ 1.620,00	€ 8.100.000,00
OPERE SU AREA			0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE	13.752,00	Totale	€ 30.005.000,00	Totale	€ 27.004.320,00

Destinazione	Superficie edificabile
RICETTIVA (sup. sviluppabile)	13.752,00

Costo di costruzione €/mq	Costi Euro
€ 1.320,00	€ 18.153.000,00
Totale	€ 18.153.000,00

Spese di demolizione (se previste)		
OPERE di urbanizzazione (se previste)		
ONERI di urbanizzazione 1°-2°-CC	5,0%	
Progettazione e D.L.	7,0%	
Fee Agenzia		
Utile impresa	16,0%	dei ricavi
Totale		

€	-
€	260.000,00
€	907.650,00
€	1.270.710,00
€	-
€	4.800.800,00
€	25.392.160,00

VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE € 4.612.840,00

Valore del Terreno - Euro/mq	€ 119,25
Valore del Terreno sulla base della potenzialità edificatoria - Euro/mq	€ 335,43
COSTO DI COSTRUZIONE Euro/mq	€ 1.497,34

