



**VALORE DELL'AREA EDIFICABILE
LOCALIZZATA A**

**RICCIONE (RN)
VIA FINALE**

--- Omissis ---

VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015

MARZO 2015

Indice

1. Premessa	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata nelle valutazioni degli immobili	4
4. Motivazioni sulla scelta della metodologia utilizzata.....	6
5. Documentazione utilizzata per la stima	8
6. Limiti della presente relazione.....	9
7. Contesto localizzativo e descrizione del bene	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità	13
9. Inquadramento urbanistico.....	14
10. Il mercato immobiliare di riferimento nella provincia di Rimini	25
11. Gli elementi della valutazione	27
• Elementi che influenzano il valore di un'area edificabile	27
• Superfici e indicatori immobiliari inseriti nella stima	31
• Costi.....	33
• Ricavi.....	35
• La costruzione del tasso.....	38
• Tempi e assorbimenti.....	40
12. Processo valutativo	41
13. Valore del bene	48

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- **Omissis** ---

nelle persone dei liquidatori dott. Andrée Luraghi e ing. Carlo Oppici

e p.c. i commissari giudiziali

dott. Andrea Rossi

avv. Luca Toninelli

Via Pancaldo, 70

37138 Verona

1. Premessa

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, *Scenari Immobiliari* ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il possibile valore di mercato dell'area edificabile di proprietà di --- Omissis --- situato a Riccione (Rimini) in via Finale Ligure, alla data del 28 febbraio 2015.

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, Scenari Immobiliari ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

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

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

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

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

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

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

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

Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.

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

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

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

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

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

3. Metodologia utilizzata nelle valutazioni degli immobili

La stima dell'operazione immobiliare è stata elaborata utilizzando il metodo della trasformazione e il metodo sintetico comparativo.

Metodo della trasformazione

Il Metodo della Trasformazione si basa sull'attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow, o DCF), positivi e negativi, generabili da un'operazione immobiliare in un periodo che copre tutte le fasi dell'intervento: dall'inizio della costruzione alla fine della commercializzazione.

Alla base di questo criterio è il concetto che un promotore immobiliare è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento

atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche e di localizzazione del bene, le quali influenzano il grado di rischio dell'operazione immobiliare.

Per l'applicazione di tale metodo è necessaria la costruzione di un modello Discounted Cash Flow, o DCF che descriva l'operazione immobiliare affrontando i seguenti passaggi:

1. costruzione della distribuzione dei flussi di cassa attesi
2. determinazione del più idoneo tasso di attualizzazione

Nel modello DCF si ipotizza una distribuzione temporale delle fasi di costruzione e commercializzazione in funzione delle destinazioni d'uso inserendo:

- ricavi attesi derivanti dalla vendita del prodotto finito
- costi suddivisi tra costruzione, commercializzazione e management, oneri concessori ecc.

Nel modello DCF non viene considerato l'aspetto fiscale, come da prassi.

Una volta costruito il modello e definito l'arco temporale sulla base delle informazioni raccolte e delle ipotesi fatte, il valore immobiliare verrà determinato mediante attualizzazione dei flussi di cassa ad un tasso che viene determinato ponendo a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari. Questo tasso, frutto di un calcolo di ponderazione tra mezzi di terzi (Debito) e mezzi propri (Equity), viene individuato tenendo conto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo.

Per la parte equity, il tasso viene determinato dalla composizione di quattro distinti fattori:

- il rendimento al lordo delle imposte per investimenti privi di rischio (titoli di Stato), simbolizzato R_{free} ;
- l'inflazione attesa;
- rischio sistema o illiquidità;
- il premio legato al rischio specifico.

Per la parte di debito, il tasso viene determinato dalla composizione di due distinti fattori:

- Euribor 6 mesi;
- Spread.

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

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

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

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

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

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

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

4. Motivazioni sulla scelta della metodologia utilizzata

L'immobile oggetto di stima è un'area edificabile interessata da un progetto di valorizzazione. In tal caso, coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, il valore di mercato può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla futura vendita delle unità immobiliari previste e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla

costruzione/ristrutturazione sia la determinazione di un'ideale fase di commercializzazione delle unità immobiliari.

I flussi di cassa determinati saranno attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio adeguato a quello specifico investimento immobiliare.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi.

L'utilizzo di questo metodo è ritenuto corretto quando è possibile definire, su un idoneo arco temporale, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa e la rischiosità associata agli stessi.

Per la stima dei progetti di sviluppo si è proceduto secondo la seguente metodologia:

- analisi della documentazione urbanistica (convenzioni, permessi di costruire, tavole di progetto...),
- atti di provenienza,
- definizione delle destinazioni ammesse, delle volumetrie e delle consistenze di stima (GBA, NRA),
- verifica di eventuali SAL,
- stima dei costi di costruzione e dei costi indiretti (oneri, progettazione, commercializzazione ecc..) con eventuale giudizio di congruità sui costi stimati dalla proprietà,
- analisi del mercato di riferimento e dell'offerta comparabile per la definizione dei ricavi,
- costruzione della distribuzione dei flussi di cassa attesi e determinazione del più idoneo tasso di attualizzazione,
- utilizzo di metodologie di supporto (capitalizzazione del reddito) per la definizione del valore delle strutture a reddito (alberghi, campeggio..) e del canone percepito fino alla vendita del bene stesso,
- i flussi di cassa sono attualizzati ad un tasso nominale, ipotizzando una struttura finanziaria composta per il 50% da mezzi propri (equity) e per il 50% da mezzi di terzi (debito composto da Euribor e Spread),
- individuazione del giusto valore del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova tramite il criterio del DCF – Discounted cash flow.

5. Documentazione utilizzata per la stima

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita da --- Omissis --- senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizie di stima dei precedenti valutatori

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:

Arch. Francesca Zirnstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta, valutazione e relazione tecnica,

Pian. Federico Rivolta: inquadramento urbanistico,

Dott.ssa Clara Garibello, Arch. Valentina Loconte, Dott.ssa Federica Misci: analisi di mercato,

Arch. Valentina Loconte: indagini di mercato,

Paola Von Berger: editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato dall'architetto Mauro Colombo nel mese di febbraio 2015.

6. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

7. Contesto localizzativo e descrizione del bene

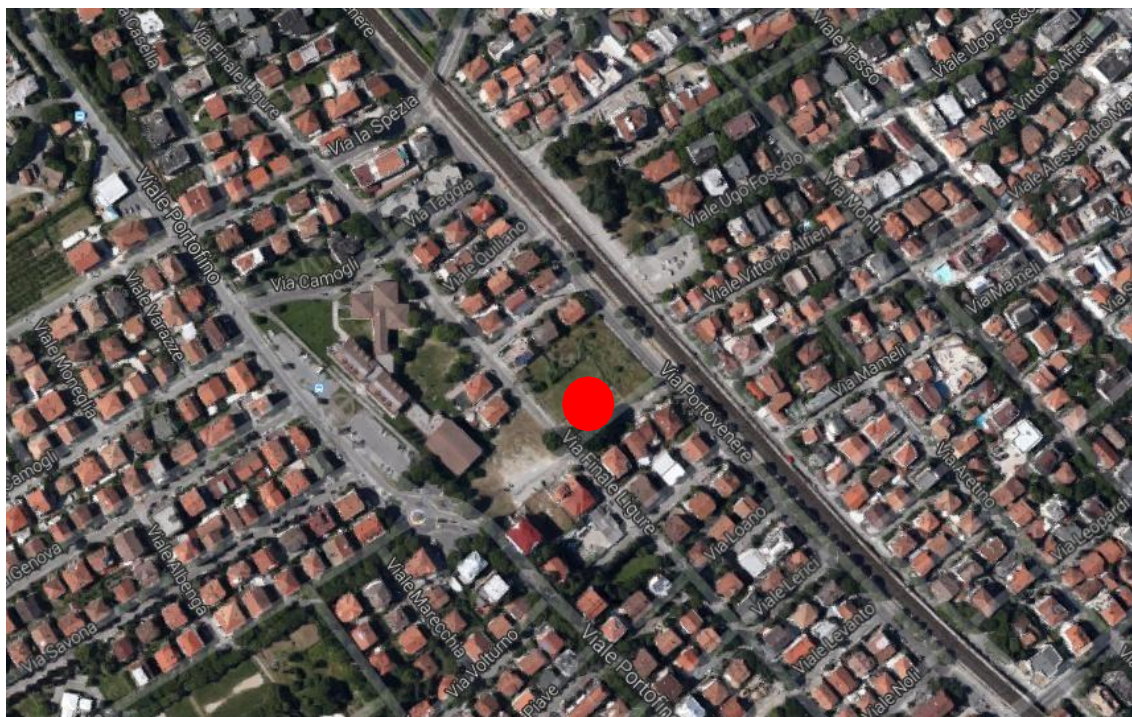
Il comune di Riccione (circa 35.000 abitanti e 17,50 Km² d'estensione) è posto a pochi chilometri a sud dalla città di Rimini, capoluogo di provincia e rappresenta una delle più importanti mete turistiche della riviera romagnola.

Oggetto della valutazione è un'area edificabile, posta tra via Finale Ligure e viale Torriglia ad ovest della linea ferroviaria, a circa metà strada tra la stazione di Miramare e la stazione centrale di Riccione.

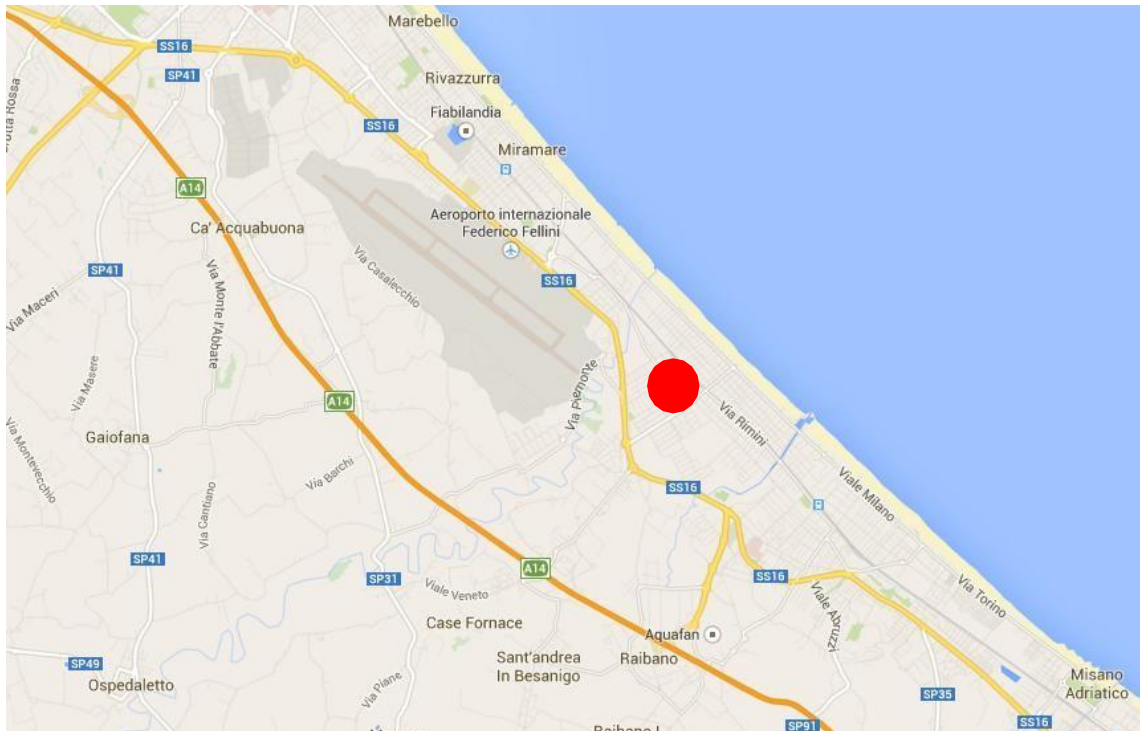
L'area corrisponde ad una porzione di un isolato ineditato, di forma regolare e pianeggiante circondata da edifici residenziali di due o tre piani fuori terra.

L'accessibilità all'area risulta comoda sia con mezzi pubblici che privati. Nelle immediate vicinanze è posta un'area adibita a parcheggio ed una fermata dell'autobus da cui transitano varie linee urbane. A meno di un chilometro è possibile accedere alla strada statale S.S. 16 che si connette allo svincolo autostradale dell'A14 (Bologna-Taranto), il collegamento tra la zona periferica ed il centro è garantito dall'arteria stradale di via Rimini che costeggia la linea ferroviaria.

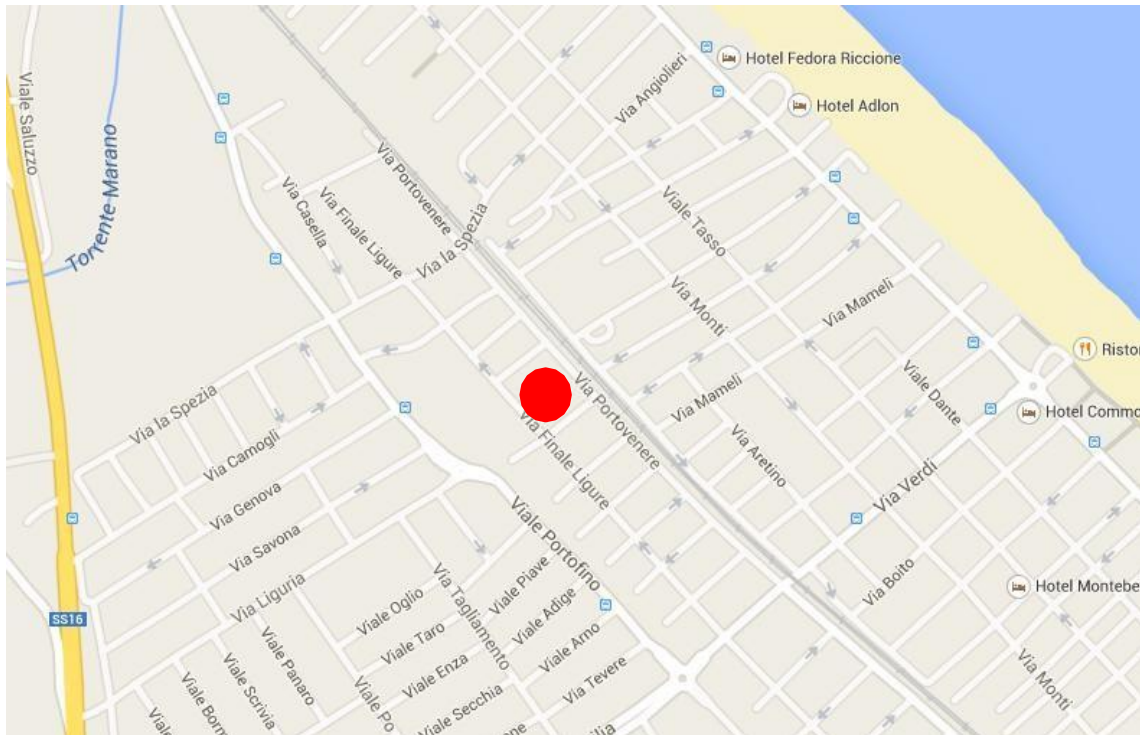
Foto satellitare dell'area



Inquadramento localizzativo esteso



Inquadramento localizzativo ravvicinato



Descrizione fotografica



8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticitàRiferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Riccione con i riferimenti riportati come segue:

Riferimenti catastali			Consistenze
Foglio	Mappale	Classamento	Mq
3	441	Seminativo Arboreo	769

Consistenze

Il bene oggetto di stima ha una **superficie catastale** totale di **769** mq.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

Criticità

Non sono state comunicate a Scenari Immobiliari né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

9. Inquadramento urbanistico

Inquadramento urbanistico

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 23 Aprile 2007, ricomprende le aree in oggetto in parte all'interno degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali tra le porzioni già destinate, ai sensi degli strumenti urbanistici previgenti, per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC ed in parte all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali.

Negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali si includono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali la funzione primaria è la residenza permanente, i quali presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Sono considerati ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali non turistici collocati a monte della linea ferroviaria.

Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di urbanizzazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

All'interno di questi ambiti il PSC distingue:

- a) i principali assi urbani ove si concentrano le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio;
- b) le singole unità edilizie
 - ospitanti, al momento dell'adozione del PSC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie;
 - a prevalente destinazione alberghiera;
- c) le aree già destinate ai sensi del PRG pre - vigente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC;
- d) il tratto terminale del porto turistico lungo il Rio Melo;
- e) le aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano.

Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento e sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza significativi incrementi della densità edilizia media.

Nel territorio urbano consolidato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Operativo Comunale (POC) devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- b) il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- c) un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- d) il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani;
- e) la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione, completamento e sostituzione, evitando rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- f) la valorizzazione dei rapporti morfologici, di intervisibilità e di fruizione fra i tessuti costruiti e le dorsali ambientali rappresentate dai corsi d'acqua e dalla collina;
- g) la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli;
- h) l'incremento delle dotazioni di parcheggi, sia pubblici che privati;
- i) gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono il sistema dei servizi pubblici, le fermate del previsto trasporto rapido costiero e le dorsali ambientali di penetrazione nell'entroterra;
- j) al fine di limitare il consumo di territorio e di incentivare l'integrazione e la diffusione delle fasce protette di popolazione all'interno del tessuto urbano e sociale consolidato e nelle vicinanze dei servizi essenziali, il POC favorisce, in relazione alle attività di nuova costruzione e ristrutturazione di edilizia residenziale, forme di convenzionamento o accordo con l'ente pubblico capaci di portare al patrimonio pubblico unità residenziali utili alla mitigazione del disagio abitativo.

Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività commerciali di medio - piccola dimensione, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per zone; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

Le attività commerciali di medio - grande e grande dimensione sono ammesse esclusivamente nelle unità edilizie ove siano preesistenti alla data di adozione del PSC.

Negli ambiti urbani consolidati la capacità insediativa si considera, ai fini del PSC, pari a quella attuale, in quanto può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione o per interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o per interventi di ampliamento o trasformazione di entità non quantificabile e comunque trascurabile o ancora per realizzazione di attrezzature collettive.

Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in zone, in relazione alle differenti condizioni di attuazione alle differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

Per le aree già destinate ai sensi del PRG pre - vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di eventuale ampliamento o addensamento e di sostituzione edilizia, anche differenziando l'ambito in più zone con parametri ambientali ed edilizi diversi e individuando quelle zone ove gli interventi vanno limitati al solo recupero senza ampliamenti o addensamenti, nel rispetto comunque, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento o sostituzione, ove necessario delle limitazioni e dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- a) UF massimo pari a 0,80 mq/mq o UF preesistente quando superiore;
- b) Altezza massima pari a 12,5 m o altezza preesistente quando sia superiore.

Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste, e comunque entro i limiti dei parametri precedenti.

Per le aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE può disporre la conferma delle prescrizioni contenute nei piani stessi anche dopo la loro formale scadenza ovvero definire diverse e specifiche disposizioni nel rispetto del presente articolo.

Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi entro i seguenti limiti:

- a) UF massima pari a 0,50 mq/mq o UF preesistente quando sia superiore, non computando gli eventuali parcheggi pubblici interrati;
- b) Altezza massima pari a 12,5 m o altezza preesistente quando sia superiore;
- c) SP minima pari a 20% della SF.

Per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, sino a nuova e diversa normativa eventualmente prevista dal RUE, possono essere programmati gli interventi previsti dalle norme del PRG/V previgente.

Il POC può individuare:

- a) gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali;
- b) gli interventi di riqualificazione del tratto terminale del porto turistico lungo il Rio Melo;
- c) gli interventi di realizzazione o miglioramento di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- d) particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi.

Le aree specificamente individuate nel PSC in quanto già destinate ai sensi del PRG previgente, alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate, sono attuabili sulla base della programmazione del POC, attraverso il loro inserimento in comparti edificatori.

Alla proprietà del suolo di tali aree, sulla base della loro richiesta di inserimento nel POC sono attribuiti diritti edificatori nella misura stabilita all'interno della normativa che, salvo eccezioni motivate, non possono essere attuabili in sito ma sono da trasferire in altre aree edificabili.

L'entità dei diritti edificatori è definita in relazione alle condizioni di fatto e di diritto, nel territorio urbanizzato possono essere riconosciuti diritti edificatori in sede di POC esclusivamente ad aree di cui venga prevista la cessione al patrimonio comunale per dotazioni territoriali, per le aree in oggetto il diritto edificatorio è pari a 0,22 mq/mq.

Per ciascuna di queste aree che venga inserita nel POC, anche sulla base di eventuali procedure concorsuali, il POC stabilisce:

- a) il comparto attuativo di cui l'area va fare parte;
- b) la porzione del comparto in cui vanno trasferiti i diritti edificatori dell'area;
- c) la cessione dell'area al Comune nel quadro delle dotazioni del comparto;
- d) la specifica destinazione e sistemazione dell'area ceduta per spazi e attrezzature collettive, nonché l'eventuale definizione dei parametri edilizi ed ambientali nel caso di sua prevista utilizzazione per servizi pubblici che comportino edificazione.

Solo a seguito di una proposta dell'amministrazione comunale di attuazione con le modalità suddette e di non accettazione della proposta da parte delle proprietà, l'amministrazione comunale potrà eventualmente ricorrere all'attuazione sulla base del POC, anche mediante esproprio.

In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri precedenti.

Il POC può individuare anche ulteriori aree da acquisire per opere di urbanizzazione o altre dotazioni territoriali. Per le unità edilizie ospitanti, al momento dell'adozione del POC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie, che in via ordinaria sono destinate a mantenere il tipo di destinazioni d'uso in atto, solo in sede di POC possono essere eventualmente programmati interventi di trasformazione sostanziale degli usi, sulla base di progetti unitari convenzionati.

Per le unità edilizie e le aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano, gli interventi di trasformazione fisica o funzionale, fermo restando la prevalente destinazione ad attrezzature e spazi di uso collettivo, sono programmati nel POC.

Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione

intensiva in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano.

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani il PSC individua tre tipologie di aree:

- a) porzioni utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi;
- b) porzioni utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi;
- c) porzioni che, in quanto soggette a vincoli sostanziali all'edificazione per disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate al PSC saranno utilizzabili esclusivamente per opere di urbanizzazione e come dotazioni ecologiche e ambientali.

Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

- a) lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- b) la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- c) un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- d) la progressiva realizzazione di un ampio parco pubblico urbano nella zona della collina.

Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA, quest'ultima potrà essere stabilita entro il valore massimo del 30% della capacità edificatoria del comparto.

Non sono ammissibili strutture commerciali medio - grandi e grandi.

La capacità insediativa massima realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è dimensionata ai fini dell'attuazione:

- a) dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti urbani;
- b) dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti negli ambiti urbani consolidati e che si intende acquisire per essere destinate ad attrezzature e spazi collettivi;

c) dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti nel territorio rurale e che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di parchi periurbani e fluviali, ovvero per dotazioni ecologiche o territoriali;

d) della capacità edificatoria riservata all'amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata.

La realizzazione della capacità insediativa massima di cui sopra non richiede necessariamente l'utilizzazione e trasformazione urbanistica di tutte le aree ricomprese negli ambiti, la cui utilizzazione urbana deve pertanto intendersi solo potenziale.

Gli ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

a) stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, che di norma dovranno comprendere anche porzioni di ambiti diversi dai quali trasferire i relativi diritti edificatori;

b) per ciascun comparto individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori e quella riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata;

c) individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;

d) stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici (superficie fondiaria), e la cessione gratuita al Comune di tutta la restante superficie del comparto;

e) può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero può esplicitare le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;

f) può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso.

Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA.

Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione, nonché quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA, dopo la scadenza della relativa convenzione.

Il PUA individua:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori;
- b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC e attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e).

Il PUA deve rispettare i seguenti parametri ambientali:

- a) nelle porzioni utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi:
 - SP minima pari al 20% della ST;
 - UF medio (calcolato sull'insieme delle superfici fondiarie individuate nel PUA) orientativamente pari a circa 0,8 mq/mq e comunque non inferiore a 0,6 mq./mq;
 - Altezza massima pari 4 piani fuori terra;
 - quota minima di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi pari a 12 mq per ogni nuovo abitante insediabile;
- b) nelle porzioni utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi:
 - SP minima pari al 60% della ST;
 - Altezza massima pari 2 piani fuori terra;
- c) nelle porzioni soggette a vincoli sostanziali all'edificazione saranno realizzabili esclusivamente sistemazioni a verde non attrezzate per la fruizione, nonché parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 11 Agosto 2008, ricomprende le aree in oggetto in parte all'interno degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici in quanto unità fondiarie e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC ed attuabili solo mediante Piano Operativo Comunale (POC) e in parte all'interno del territorio urbanizzabile tra gli ambiti per nuovi insediamenti urbani e ambiti per nuovi insediamenti urbani in

attuazione del PRG pre - vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC.

Le unità fondiaria e/o edilizia si attuano sulla base delle disposizioni del POC. Sia sino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la loro attuazione, nei limiti previsti dalla normativa di piano, sono comunque ammessi, sugli edifici ivi esistenti, esclusivamente gli interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici senza aumento della Superficie Utile Lorda (SUL) di demolizione ed installazione di elementi di arredo o di servizio con possibilità, in generale di mantenimento degli usi in atto ed ancora, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità di nuova costruzione relativo all'installazione e/o al mantenimento, transitori di manufatti di servizio quali le coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico.

Nelle aree libere e/o inedificate è consentito l'insediamento transitorio delle attività di parcheggio e parcheggi pubblici in sede propria esclusivamente in forma di spazi di sosta a raso, aperti, scoperti e privi di qualsiasi altro servizio complementare attività di svago, riposo ed esercizio sportivo per il quale non sono comunque ammessi attrezzature ed edifici di qualsiasi genere ed inoltre nelle unità fondiaria e/o edilizia in oggetto è consentita la realizzazione di recinzioni, limitata alla sola messa a dimora di siepe con eventuale interposizione di pali e rete. I titoli abilitativi di cui ai suddetti interventi, qualora relativi all'insediamento transitorio degli usi di cui sopra, devono intendersi a titolo temporaneo e contenere una dichiarazione del proprietario dell'unità fondiaria e/o edilizia, con la quale il medesimo si impegna, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, a ripristinare lo stato di fatto precedente all'intervento.

Nelle zone, nelle unità edilizie e fondiaria ed aree precedenti, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento consentiti dalle relative categorie di tutela, precisando che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso esclusivamente nelle unità edilizie nelle quali è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia. Negli edifici e giardini di cui sopra, fatto salvo che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio d'uso, la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali, deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti e va verificata per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia; nello specifico, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nelle norme con i limiti in esse contenuti.

L'ampliamento di esercizi commerciali di vicinato e delle medio – piccole strutture di vendita è consentito a condizione che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE ed in particolare per le medio – piccole strutture di vendita, nel rispetto di quanto prescritto; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività posta al piano terra e ad esso collegata direttamente e in modo funzionale.

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Negli ambiti sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA attuativo del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia senza aumento di Superficie utile lorda (Sul);
- e) Ampliamento limitatamente al caso di modifica volumetrica relativa all'incremento dell'altezza totale di una costruzione preesistente, derivante da interventi di adeguamento ai requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed antincendio
- f) Demolizione;
- g) Installazione di elementi di arredo o di servizio e, solo nei casi ammessi e nelle forme, limiti, condizioni e modalità
- h) Nuova costruzione relativa all'installazione e/od al mantenimento, transitori di chioschi e manufatti di servizio quali le coperture amovibili di impianti sportivi privati aperti al pubblico.

In attesa dell'approvazione del PUA attuativo del POC, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel medesimo POC, sono ammessi, inoltre, gli interventi di cambio d'uso esclusivamente per gli usi indicati come previsti negli ambiti Acr.

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre - vigente, che alla data di adozione del presente RUE, sia in attuazione un Piano particolareggiato vigente, fino alla data della sua scadenza, come stabilita nella convenzione ad esso allegata, sono ammessi tutti i tipi di interventi in esso previsti, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PP medesimo. Tali Piani particolareggiati dalla data di adozione del presente RUE e fino alla su richiamata data di loro scadenza, possono essere sottoposti a varianti con la normativa urbanistica del PRG pre - vigente, ma che non comportino incrementi della

potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA o PP di cui ai precedenti commi, rispettivamente approvati o vigenti, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza del Piano stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni dei PUA o PP.

Nel caso che sia scaduta la data di validità del Piano, come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di tipo manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e recupero edilizio tutti comunque ammessi nel rispetto delle disposizioni.

Stato dell'iter amministrativo e urbanistico

I diritti edificatori risultano ad oggi essere solo potenziali in quanto per il loro effettivo utilizzo è necessaria la stesura di un POC (piano operativo comunale) per poi attuarlo successivamente attraverso la redazione di un piano attuativo e la stipula di una convenzione. I tempi ad oggi per l'avvio dell'iter sono oggi alquanto incerti, indicativamente per la stesura del POC i tempi sono almeno 12 mesi.

10. Il mercato immobiliare di riferimento nella provincia di Rimini

Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia registra una lieve crescita nel capoluogo ed un ulteriore calo nella provincia.

Il confronto del trend del comparto nel 2014 rispetto a quello del 2013 ha evidenziato un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni nella città di Rimini, mentre persiste nei comuni della provincia un andamento negativo per quanto riguarda il numero di transazioni normalizzate. In particolare, a Rimini la quantità di transazioni è aumentata di circa il 3,5% (passando da circa 950 transazioni normalizzate del 2013 a quasi 1.000 dell'anno successivo), mentre nell'intera provincia è diminuita del 1,78% (da 2.180 transazioni normalizzate nel 2013 a 2.150 transazioni del 2014). Il peso delle transazioni del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 46%. Negli ultimi sei anni il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 38% nel capoluogo e del 46% nella provincia.

Nella città di Rimini, contrariamente all'aumento delle transazioni, continua a persistere il calo dei prezzi, con variazioni percentuali in tutte le zone della città mediamente intorno al 4,3%.

La forbice dei prezzi (valori di massima frequenza riferiti ad immobili in buono stato) oscilla tra 1.450 €/mq nelle zone periferiche ed i 3.900 €/mq nelle zone di pregio. Le quotazioni riferite alla provincia registrano prezzi intorno ai 2.800 €/mq.

Mercato immobiliare terziario/uffici

Nel 2014 l'andamento del mercato degli immobili ad uso ufficio della provincia di Rimini ha mantenuto il trend negativo per i comuni non capoluogo, mentre per la città di Rimini variazioni sono state positive rispetto all'anno precedente.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una accelerazione del mercato nel capoluogo, al contrario del resto della provincia. In relazione al solo capoluogo, nel 2014 la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentato del 5,6% (passando da 7.200 mq del 2013 a 7.600 mq dell'anno successivo). Il peso delle transazioni del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 48%. Negli ultimi sei anni il volume delle transazioni è stato altalenante nel capoluogo, con una perdita complessiva di quasi il 49% dei volumi scambiati. Anche nel resto della provincia il trend è stato altalenante ma ha avuto una tendenza a variazioni negative.

L'offerta nel 2014 è diminuita pressoché ovunque. A Rimini si è contratta registrando un meno 2,5% (passata da 16mila mq del 2013 a 15.600 mq dell'anno successivo). Sono aumentati sia l'indice di assorbimento salito a 48,7% (nel 2013 era di 45%) che il fatturato, per un totale complessivo di 22,3 milioni di euro (salito da 21,9 milioni di euro nel 2013).

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

Mercato immobiliare commerciale

Nel 2014 il mercato degli immobili commerciali nella provincia di Rimini ha mantenuto l'andamento dell'anno precedente sia per il capoluogo, dove si sono riscontrate variazioni negative, sia nel resto dei comuni che hanno registrato lievi crescite.

È opportuno precisare che si tratta di un mercato di dimensioni contenute. In particolare, a Rimini la quantità di metri quadrati scambiati è stata di 3.600 mq, registrando una variazione di meno 10% in confronto all'anno precedente (nel 2013 era di 4.000 mq). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 32%. Negli ultimi sei anni il trend è stato sempre negativo, con una lieve tendenza al rialzo, per i comuni del resto della provincia. La contrazione dei volumi transati complessivamente è stata di circa il 69% per il capoluogo e di circa il 53% per i restanti comuni della provincia.

Il persistere della crisi dei consumi porta ancora a molte chiusure delle imprese del commercio, mantenendo alto il livello del vacancy rate.

Infatti, l'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Rimini è salita di circa il 6% (passando da 8.500 mq del 2013 a 9.000 mq dell'anno successivo). È sceso l'indice di assorbimento, passando da 47,1% (dato 2013) a 40% (nel 2014).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza.

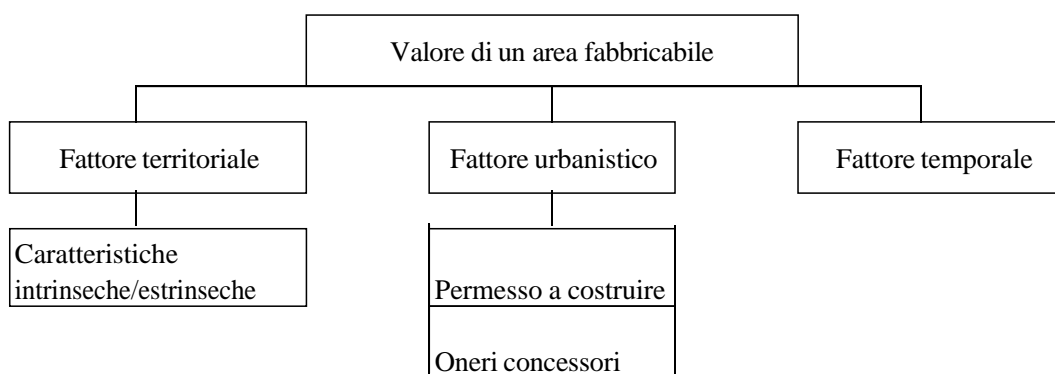
11. Gli elementi della valutazione

- **Elementi che influenzano il valore di un'area edificabile**

I principali fattori che influenzano il valore di un'area edificabile sono:

- Fattore territoriale;
- Fattore urbanistico;
- Fattore temporale

e riassumibili nel seguente schema:



Fattore territoriale

L'ubicazione è senza dubbio il coefficiente di differenziazione più importante, capace di influenzare, e di molto, il valore a metro quadrato di qualsiasi area edificabile. In altre parole, e in termini di valore assoluto, si potrebbe dire che nella maggior parte dei casi la centralità dell'immobile è senz'altro premiante.

Tale affermazione tuttavia è soggetta ad alcuni importanti correttivi. Innanzitutto il valore dell'immobile è direttamente proporzionale alla sua destinazione d'uso. Al riguardo occorre evidenziare come il valore di alcune destinazioni d'uso sia inversamente proporzionale alla centralità delle medesime destinazioni di uso. È questo il caso dei siti industriali e dei grandi magazzini. Per evidenti necessità di manovra, di accesso e di approvvigionamento tali destinazioni d'uso raggiungono l'ottimizzazione della propria logistica in periferia ove, di regola, è consentito il transito e l'accesso ai grandi semoventi e dove è senz'altro più agevole concatenare sinergie con il trasporto ferroviario il traffico aereo, i collegamenti portuali ed è possibile creare spazi idonei per i parcheggi.

La centralità del terreno oggetto di stima deve inoltre essere valutata anche alla stregua delle indicazioni urbanistiche esistenti. La maggiore sensibilità ambientale, l'attenzione nei confronti dell'inquinamento acustico,

dell'inquinamento elettromagnetico ed atmosferico hanno, di fatto, inibito la possibilità di svolgere particolari attività all'interno dei centri abitati.

A parità di localizzazione inoltre il valore di un'area edificabile può variare in funzione della sua morfologia e dei vincoli urbanistici su di essa presenti. E' evidente che caratteristiche differenti a parità di posizionamento rispetto al tessuto urbano, comportano diversi apprezzamenti in merito al valore dell'area.

Caratteristiche intrinseche / estrinseche

Altre caratteristiche che influenzano il valore di un area edificabile possono essere distinte in:

- estrinseche (caratteristiche posizionali di intorno)
 - distanza dal centro abitato;
 - presenza o meno di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - posizione relativa rispetto al centro della zona.
- intrinseche
 - possibilità di utilizzo del lotto (completa o parziale);
 - accesso (da strada principale, secondaria, ecc.);
 - servitù presenti;
 - posizione paesaggistica o non.

Fattore urbanistico

Il Piano Regolatore Generale (PRG) in ragione delle specifiche zonizzazioni e delle particolari norme tecniche di attuazione determina il cosiddetto “effetto conformativo delle proprietà immobiliari”. In pratica lo ius aedificandi connaturato nel diritto reale di proprietà deve e può essere esercitato in conformità di quanto previsto dal medesimo Piano Regolatore Generale.

Ogni edificazione o modifica dell'edificato dovrà quindi conformarsi alle specifiche restrizioni imposte dal piano regolatore.

Tale vincolo incide profondamente sul valore da attribuire alle singole aree edificabili o già edificate. Il valore del terreno dipende quindi dalla possibile destinazione urbanistica del prodotto su di esso realizzabile. A prescindere dal mercato immobiliare di riferimento, si può affermare che destinazioni tra loro diverse (ad esempio magazzini e residenze) presentano redditività molto diverse. Anche i coefficienti di edificazione stabiliti dai diversi piani attuativi possono essere tra loro profondamente diversi e chiaramente influenzano notevolmente il valore di un terreno. Tali coefficienti di edificazione possono, ad esempio,

oscillare tra i 0,03 metri cubi per metro quadro sino a situazioni limite prossime al metro cubo su metro quadrato (edilizia estensiva o edilizia intensiva).

Emerge quindi che il valore di un terreno dipende sia dalla natura degli immobili che su di esso possono essere realizzati, che dalla quantità di cubatura edificabile realizzabile su di esso.

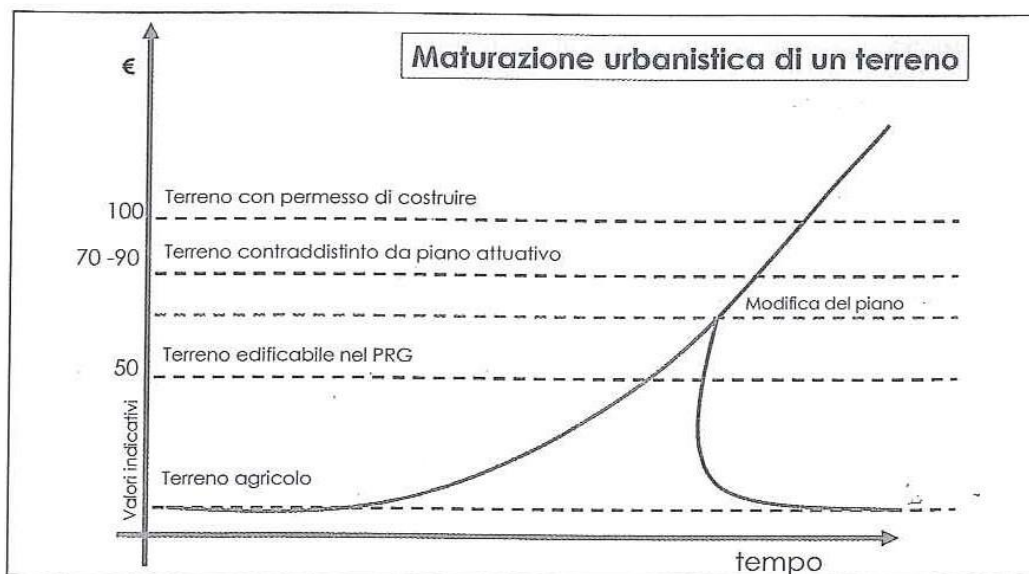
Il permesso di costruire

Per la concreta edificazione di un terreno, è necessario che lo strumento urbanistico in base al quale detta edificazione può essere realizzata sia completo. Ciò vuol dire che, se un terreno è inserito in un'area del PRG a destinazione residenziale, per poter essere effettivamente edificato, deve essere perfezionato l'intero iter urbanistico relativo al piano attuativo (piano particolareggiato, accordo di programma, ecc...) che si conclude con il rilascio del permesso a costruire. Appare quindi evidente che il valore di un terreno è direttamente proporzionale allo stato di avanzamento dell'iter urbanistico. Secondo il prevalente orientamento della dottrina estimativa¹ il valore di un terreno edificabile non contraddistinto da permesso di costruire (definito edificabile solo dal Piano Regolatore Generale) si attesta attorno al 50% del valore rispetto ad un terreno con permesso a costruire ottenuto. Un terreno che, oltre ad essere edificabile (secondo le prescrizioni del PRG) ha ottenuto l'adozione di uno specifico piano attuativo ma non ha ancora ottenuto il permesso a costruire, viene valutato dal 70% al 90% rispetto ad un terreno che ha già ottenuto un permesso a costruire.

Il grafico di seguito riportato² illustra la maturazione urbanistica di un lotto di terreno. La curva, inizialmente più dolce in quanto caratterizzata da maggiore insicurezza, con il passare del tempo e il raggiungimento del piano attuativo acquista maggiore verticalità per raggiungere il valore massimo in concomitanza del rilascio del permesso di costruire. La curva continua a salire gradatamente anche tra gli step intermedi in quanto il mercato immobiliare rimane influenzato, oltre che dai fatti conclamati, anche dagli orientamenti generali e dalle probabilità, più o meno credibili, che una determinata situazione si realizzi.

¹ Curatolo, Palladino - Stima dei terreni edificabili - 3° ed.- DEI 2006

² Flavio Paglia - La stima dei terreni e delle aree edificabili - ed. EPC libri - 2008



Oneri concessori

La legge 10/01/1977 (legge Bucalossi) nell'istituire la concessione edilizia, ora sostituita dal permesso a costruire (DPR 380/2001), ha stabilito che per "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale", il rilascio del permesso a costruire comporta l'obbligo di corrispondere un contributo commisurato:

- all'incidenza delle spese di urbanizzazione;
- al costo di costruzione dell'intervento.

Tali oneri (per urbanizzazione primaria, secondaria e per il contributo relativo al costo di costruzione), rappresentano più in generale i cosiddetti "Oneri Concessori". Occorre far presente che la differenza di valore tra un'area con permesso a costruire rilasciato ed una con permesso a costruire non rilasciato, non coincide con l'importo degli oneri concessori, in quanto, si deve tener conto il plusvalore indicato dal fatto che il permesso a costruire è stato ottenuto e l'area è pronta per l'edificazione.

Fattore temporale

Come abbiamo già visto tra i diversi fattori incidenti sulla valutazione di un'area edificabile, il fattore temporale è senza dubbio quello più incerto e più difficile da stimare. Il decorso del tempo generalmente incide negativamente sul valore del terreno: tanto più è ampio il lasso di tempo che intercorre tra la data di acquisto di un terreno e la data in cui vengono rilasciati i permessi a costruire necessari per la sua edificazione, tanto più si riduce il valore del profitto che l'imprenditore può realizzare dalla commercializzazione del terreno stesso e degli immobili che su di

esso verranno realizzati. Il costo dell'investimento iniziale per l'acquisto del terreno edificabile è infatti destinato a non produrre reddito fino a quando non è consentito il suo utilizzo edificatorio. In tutti i casi, il tempo incide negativamente concedendo, di fatto, agli imprenditori concorrenti di intervenire sul mercato prima di altri sfruttando così le potenzialità delle novità. Il tempo modifica e plasma le richieste e i gusti del mercato di riferimento. Il ritardo nell'avvio della costruzione potrebbe quindi imporre modifiche progettuali e costi di realizzazione più alti. Tale situazione impone l'aumento dei costi di costruzione con conseguente diminuzione del profitto e parallelamente il raffreddamento della richiesta del bene con il rischio di aumento delle porzioni di bene non vendute.

Non per ultima il ritardo nell'approvazione del progetto potrebbe rendere l'operazione immobiliare del tutto inutile o fortemente diseconomica. I rischi connessi al fattore temporale e alla modificazione dell'elasticità del mercato di riferimento, di regola, vengono affrontati e calmierati mediante la predisposizione di progetti sviluppati per lotti funzionali.

- **Superfici e indicatori immobiliari inseriti nella stima**

La SLP (anche SUL o SU) è la superficie lorda urbanistica che stabilisce la dimensione massima ammissibile per funzioni di un piano di trasformazione. La definizione dettagliata di tale superficie può differire nei singoli strumenti di pianificazione urbanistica comunale ma in linea generale, si intende come la superficie lorda, espressa in metri quadrati, dei piani abitabili, comprensiva, delle superfici nette abitabili, delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali e interni, e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione invece delle pertinenze, dei poggiali e delle logge esterne. A questo proposito si considerano pertinenze: cantinole, cantine, soffitte, locali tecnologici, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi.

Per gli edifici di vecchia costruzione ovvero anche nelle nuove costruzioni, in caso di particolari soluzioni tecnologiche, è consentito non computare nella SLP i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 35 centimetri.

Dalla superficie lorda sono calcolate, all'interno del modello di valutazione, la linea dei costi di costruzione e quella dei ricavi da vendita convenzionalmente attribuite alla Gross Building Area (o GBA) e Net Rental Area (o NRA).

La NRA e la GBA per ogni tipologia funzionale prevista dal progetto, sono state stimate in considerazione della qualità progettuale e della presenza di superfici accessorie quali balconi, terrazze e cantine, coerentemente con la prassi costruttiva attuale.

La GBA (dall'acronimo inglese Gross building area) è la superficie lorda utilizzata per il calcolo dei costi. La GBA comprende la superficie coperta lorda totale, comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino

all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella GBA sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Nei progetti di trasformazione la GBA è maggiore della superficie urbanistica (Slp, Sul, Su) con variazioni, dipendenti dalla funzione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria), fino al 35% e maggiore della NRA fino al 15%.

Nel caso di immobili valorizzati nella conformazione volumetrica originaria e senza modifiche della sagoma, la GBA risulta pari alla SLP salvo che per le aree esterne (cortili, giardini...) e spazi porticati di uso comune.

La NRA (dall'acronimo inglese Net rental area) è la superficie commerciale applicata ai ricavi. La NRA tiene conto degli interrati e delle superfici accessorie, ma solo per quota vendibile (es. sì per balconi in immobili residenziali, no per i locali tecnici ad uso impianti). Non fa riferimento a normative nazionali o internazionali, ma a consuetudini del mercato immobiliare locale. La NRA è la somma delle superfici principali, quelle secondarie e le pertinenze, le ultime due considerate utilizzando un adeguato coefficiente di ponderazione.

Nei progetti di trasformazione, la NRA è maggiore della superficie urbanistica (Slp, Sul, Su) con incrementi, dipendente dalla funzioni d'uso (residenziale, commerciale, terziaria), fino al 25%.

Nel caso di immobili valorizzati nella conformazione volumetrica originaria e senza modifiche della sagoma, non essendo rilevabile la superficie urbanistica (Slp, Sul, Su), la NRA è parametrata applicando alla GBA coefficienti di decremento, dipendente dalla funzioni d'uso (residenziale, commerciale, terziaria), fino al 15%.

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

Nella prassi si utilizza una superficie per posto auto compresa tra 15 e i 25 metri quadrati, in funzione della tipologia (posti auto a raso o box interrati), tenendo conto pertanto degli spazi di manovra necessari al parcheggio e delle rampe di accesso alle autorimesse.

- **Costi**

Tale voce rappresenta l'insieme di tutti i costi necessari alla realizzazione del progetto di valorizzazione comprensivo del costo dei materiali, costo per la realizzazione degli impianti, costo per l'adeguamento delle strutture alla Legge 10/91 ecc..

La voce costi, strutturata in relazione alle tempistiche di realizzazione (tempi di costruzione) e ai volumi considerati, e incrementata dell'inflazione stimata (1,00% per il 2015, 1,3% per il 2016, 1,8% per il 2017 e dal 2018 2,00% costante) rappresenta l'insieme di tutti i costi necessari al compimento, nel suo insieme, del progetto di valorizzazione previsto.

La loro determinazione ai fini valutativi è fatta distinguendo tra

- a) costi di costruzione
- b) altri costi (soft cost, canoni, oneri concessori, spese di marketing).

a) Costi di costruzione: sono i costi unitari riferiti alla produzione del cantiere comprensivi dei costi dei materiali (compresi quelli necessari per ottenere un livello di finiture in linea con i prezzi ipotizzati di vendita richiesti), dei costi relativi agli impianti, dei costi per la sicurezza sul lavoro, dei costi di idoneizzazione e del profitto industriale del costruttore.

Nella prassi il rilievo dei costi di costruzione o di ristrutturazione di un immobile è di difficile attuazione essendo presenti in letteratura limitate fonti e bibliografie e banche dati che riportano i dati di cantiere poco confrontabili tra loro. Inoltre questi costi sono estremamente variabili dipendentemente, non solo dalle condizioni economiche a contorno, ma da fattori quali la qualità dei materiali, la localizzazione del cantiere e della produzione dei materiali, i costi della manodopera.

Di seguito vengono elencate le fonti di riferimento per i costi utilizzate nel processo di valutazione.

Bollettino del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano

Il bollettino diffuso dal Collegio degli ingegneri e degli architetti di Milano fornisce una documentazione informativa sui costi di opere compiute relative ad una serie di interventi di diversa destinazione. Può essere utilizzato come riferimento in qualsiasi realtà territoriale italiana perché i dati riportati sono stimati su media nazionale. I costi riportati sono puramente indicativi e da utilizzare tenendo presenti tutte le premesse delle varie opere, i dati di base ed i criteri di stesura dei computi. Durante il processo di determinazione dei costi il testo viene utilizzato come un valido strumento di confronto e di verifica da consultare valutando sempre le particolari situazioni di mercato, generale o locale, che influiscono sui dati forniti.

Indagini dirette

L'indagine diretta ha considerato come riferimento i costi realmente sostenuti da società private di costruzioni operanti prevalentemente nel territorio locale.

b) Altri costi (Soft cost, canoni, oneri concessori, spese di marketing): si riferiscono ai costi imputabili alla progettazione, direzione lavori, impiantistica, costi di commercializzazione e marketing, canoni e concessioni, imprevisti, oneri di urbanizzazione. Di seguito si specificano in dettaglio le caratteristiche dei singoli parametri e i pesi generalmente assegnanti nella prassi valutativa:

Costi professionali: vengono quantificati normalmente sulla base di una percentuale del costo di costruzione e includono la progettazione, le consulenze ecc. La determinazione della percentuale, variabile mediamente fra il 4 e il 12%, è stata individuata confrontando le caratteristiche del progetto di valorizzazione (dimensioni, difficoltà, visibilità) con i costi professionali indicati nel tariffario degli Ingegneri e Architetti.

Costi per imprevisti: sono i costi che potrebbero essere sostenuti per imprevisti generati dalla tempistica di costruzione, dalla variazione inattesa dei costi dei materiali e dall'aumento dei costi necessari alla realizzazione delle infrastrutture. Per quanto riguarda gli imprevisti relativi alla costruzione/ristrutturazione di edilizia civile si ritiene adeguato stimarli nella misura compresa tra il 3 ed il 7% dei relativi costi di costruzione. Questi costi sono stati ripartiti secondo la tempistica delle relative opere di costruzione.

Costi di commercializzazione: i costi di commercializzazione, calcolati sui ricavi, comprendono costi d'agenzia e marketing e tutti gli altri costi di promozione e pubblicità dell'operazione. La determinazione della percentuale, variabile mediamente fra l'1 e il 3%, è legata al tipo di operazioni, alle dimensioni e al mercato immobiliare ed economico in cui esse si inseriscono.

Oneri contribuiti e monetizzazioni: Il rilascio del permesso a costruire da parte di una Amministrazione comunale comporta per il privato l'obbligo di corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (art. 16 comma 1 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380) Gli oneri concessori si distinguono in:

A) contributo al costo di costruzione;

B) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

A) Contributo al costo di costruzione. L'importo degli oneri sul costo di costruzione è determinato da ciascun Comune, in ragione di alcuni parametri propri dell'insediamento (Popolazione, indice di abitanti a mq, ecc.) e si determina facendo riferimento al D.M. 801 del 10 maggio 1977. Il contributo al costo di costruzione è quantificato sulla base delle indicazioni contenute nelle tabelle comunali appositamente redatte o in alternativa calcolati da

prassi valutativa applicando una percentuale media del 5% al costo di costruzione per ogni singola unità immobiliare.

- B) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Gli oneri di urbanizzazione sono distinti in contributi per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria (strade, fogne, illuminazione pubblica, rete di distribuzione energia elettrica e gas, aree per parcheggio, aree per verde attrezzato. ecc.) e per l'urbanizzazione secondaria (asili e scuole materne, elementari, consultori, edifici comunali, edifici per il culto, aree di verde attrezzato di quartiere, ecc.). Tali contributi sono dovuti sia per le nuove costruzioni sia nei casi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso, in base alla volumetria realizzata. Gli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e turistici sono soggetti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre gli insediamenti industriali, artigianali, agricoli alla sola urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazioni sono quantificati sulla base delle indicazioni contenute nelle tabelle comunali appositamente redatte o in alternativa calcolati da prassi valutativa applicando una percentuale media del 10% al costo di costruzione per ogni singola unità immobiliare.

IMU (Imposta Municipale Unica): imposta comunale sugli immobili introdotta con D.Lgs.n°23 del 2011, stimata sulla base della categoria catastale utilizzando, in assenza di un dato puntuale, come parametri di riferimento approssimati per tutto il territorio nazionale, 9€/mq per la destinazione residenziale, 18€/mq per le altre funzioni, 180€/corpo per box e posti auto pertinenziali alla residenza e 360€/corpo per posti auto abbinati ad altre funzioni

TASI (Tassa Annuale per i Servizi Indivisibili): imposta comunale introdotta con Legge n°147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) applicata agli immobili per contribuire a finanziare la fornitura di servizi pubblici indivisibili (illuminazione pubblica, viabilità, sicurezza ecc). La base imponibile è la medesima utilizzata per l'IMU e l'importo dovuto è calcolato sulla base della tipologia di immobile e dell'aliquota individuata dal Comune. L'eventuale importo relativo alla Tasi, inserito nella valutazione, è comunicato dalla Proprietà.

- **Ricavi**

La voce *ricavi*, strutturata in relazione alle tempistiche di vendita (indici di assorbimento) e ai volumi realizzati, e incrementata ad un tasso ritenuto congruo in relazione ai diversi mercati immobiliari, comprende tutti gli importi ottenuti dalla vendita delle singole unità immobiliari frutto del progetto di valorizzazione delineato.

La loro determinazione ai fini valutativi è fatta distinguendo tra:

- a) incassi percepiti da contratti preliminari di compravendita già sottoscritti, che seguono una scansione temporale coerente con il contratto a cui si riferiscono,
- b) ricavi attesi, frutto invece di una stima che tiene conto dell'attuale andamento del mercato e delle previsioni nel breve periodo.

a) Incassi percepiti: ad oggi non risulta alcun incasso da preliminare di vendita.

b) Ricavi attesi: comprendono tutti gli incassi derivanti dalla scansione delle vendite delle unità immobiliari e degli altri immobili del progetto di sviluppo strutturata coerentemente con le previsioni di andamento del mercato.

I ricavi sono incrementati nei primi tre anni ad un tasso che rappresenta le prospettive di crescita del mercato immobiliare per il prossimo triennio, per poi allinearsi, dal quarto anno in poi, ad un tasso tendenziale del 2,1%.

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

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

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

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

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

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

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti

semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il “valore” finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

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

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

3. Indagini dirette

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

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

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

I dettagli dei costi e dei ricavi riferiti all’operazione immobiliare in oggetto sono approfonditi nel Capitolo dedicato al “Processo Valutativo”.

- **La costruzione del tasso**

Il tasso di attualizzazione, più noto come WACC (dall'acronimo inglese Weighted Average Cost of Capital), applicato all'operazione viene determinato come media ponderata tra il costo del capitale di debito e il costo del capitale proprio. Il WACC rappresenta il rendimento atteso che un'operazione deve generare per remunerare i creditori, gli eventuali azionisti e gli altri fornitori di capitale.

Il costo del capitale di debito è composto da:

Euribor 6 mesi = 0,3%, media aritmetica ultimi 6 mesi disponibili,

Spread = 5,10%, differenziale di rendimento dei tassi componente aggiuntiva richiesta al tasso Euribor in funzione del grado di incertezza del mercato del credito.

I valori indicati si riferiscono ad una media delle rilevazioni effettuate dai principali agenti economici per tipologie di debito in funzione delle garanzie standard richieste dagli erogatori del credito, in funzione

- della quantità,
- durata,
- modalità di rimborso,
- percentuali di finanziamento,
- merito di credito del debitore.

Il costo del capitale proprio è composto da quattro parametri, di cui tre applicati indistintamente a tutti i beni presi in considerazione ed uno di volta in volta adattato alle caratteristiche specifiche di ciascun intervento.

I primi tre parametri comuni sono:

Risk free = 2,68%: rendimento lordo per investimenti privi di rischio (media aritmetica degli ultimi 12 mesi – febbraio 2014/gennaio 2015 - del rendistato lordo per fascia di vita residua 8 anni e 7 mesi/12 anni e sei mesi – Banca d'Italia. Intervallo scelto considerando un investimento di lungo periodo e tassi base riferiti, come da prassi valutativa, a Titoli di Stato decennali.

Rischio sistema (o illiquidità) = 3%, componente di rischio relativa alle criticità proprie del mercato immobiliare che descrive la liquidità del settore in uno specifico periodo storico. Può essere definito come parametro che misura, in percentuale, la difficoltà a convertire, in un lasso temporale adeguato, un investimento immobiliare in denaro (elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie con range compreso tra 0 e 3%).

Tasso di inflazione atteso = per i primi tre anni stime puntuali elaborate dalla BCE (2015: 1%, 2016: 1,4%, 2017: 1,8%); dal quarto anno inflazione costante pari al 2,0% riferita alla media della serie storica Istat (2004 - 2013).

Il quarto parametro è:

Rischio specifico, componente di rischio propria dell'investimento immobiliare oggetto di stima.

Viene utilizzato per pesare adeguatamente quei fattori che influenzano il rischio specifico dell'iniziativa. Il modello, ideato da Scenari Immobiliari, risulta già testato nell'ambito di importanti processi di valutazione al fine di quantificare il premio al rischio da riconoscere al potenziale investitore in relazione al profilo di rischio/rendimento dell'operazione immobiliare.

Il modello individua 6 componenti di rischio a cui vengono associati differenti moltiplicatori:

DETERMINAZIONE DEL RISCHIO SPECIFICO INIZIATIVA		
RISCHIO	TIPO	MOLTIPLICATORE
R1	MERCATO	8
R2	URBANISTICO	7
R3	LOCATION	6
R4	MIX FUNZIONALE	5
R5	DIMENSIONE/FRAZIONAMENTO	4
R6	VARIAZIONE COSTI	3

Rischio mercato: nell'ipotesi che i prezzi di vendita siano sempre in linea con il mercato, tale rischio è proporzionale alla possibilità di intercettare condizioni di mercato favorevoli nel momento in cui il prodotto viene commercializzato. Il rischio è massimo se il prodotto viene immesso sul mercato in condizioni previste di basso assorbimento ed elevata concorrenza. Per valutare questa componente di rischio è necessario tener conto delle previsioni sull'andamento delle curve di assorbimento, i tempi di commercializzazione dell'intervento e della concorrenza. È la componente che maggiormente influenza il valore finale, in quanto oltre ad avere un suo importante peso specifico, presuppone la identificazione di previsioni sull'andamento futuro delle curve di assorbimento e sulla presenza e forza della concorrenza.

Rischio urbanistico: è una componente di rischio che traduce il tempo previsto per l'ottenimento dei necessari permessi di costruzione, gli eventuali ritardi nell'iter urbanistico e i possibili costi aggiuntivi per ottenere gli stessi.

Rischio location in funzione delle destinazioni d'uso (residenziale/terziario/ecc.): indipendentemente dall'andamento congiunturale del mercato immobiliare, questa

componente di rischio tiene conto dell'appetibilità, in funzione della destinazione d'uso e della fascia di mercato, della posizione all'interno del tessuto cittadino. Le indicazioni per valutare questa componente di rischio derivano dalla conoscenza delle caratteristiche strutturali del mercato immobiliare milanese e in particolare della zona di riferimento.

Rischio mix funzionale: è una componente del rischio che traduce la tendenza del mercato immobiliare a premiare quelle operazioni che distribuiscono il rischio di mercato su più tipologie e funzioni. Questa componente di rischio sintetizza gli elementi quantitativi derivanti dall'analisi delle caratteristiche progettuali in termini di quantità e funzioni assorbibili dal mercato di riferimento. Per procedere alla sua quantificazione è necessario tener conto di tutte le altre iniziative che nello stesso arco temporale possono condizionare il mercato di riferimento.

Rischio dimensione: si tratta di un rischio proporzionale all'ampiezza dell'iniziativa, nonché alla possibilità di commercializzare frazionatamente quanto realizzato, in funzione della tipologia. Le indicazioni per valutare questa componente di rischio derivano dall'analisi delle caratteristiche progettuali.

Rischio variazione costi realizzativi: è una componente di rischio che tiene conto di due fattori che possono causare una significativa alterazione dei costi previsti. Tali fattori sono individuabili in: 1) complessità costruttivo/tecnologica, 2) tempo. Il rischio è massimo per iniziative complesse e la cui realizzazione è prevista lontana nel tempo.

L'attualizzazione dei flussi di cassa viene fatta ad un tasso nominale, ipotizzando una struttura finanziaria composta per il 50% da mezzi propri (equity) e il 50% da mezzi di terzi.

- **Tempi e assorbimenti**

Tra le variabili inserite all'interno del modello DCF, il tempo assume un'importanza fondamentale. La valutazione viene fatta alla data del 28 febbraio 2015, e il prossimo triennio (2015-2017) si considera necessario per la conclusione dell'iter urbanistico e l'avvio delle procedure per la fase di cantiere.

La scansione temporale dei costi inseriti nel modello valutativo è stata elaborata sulla base dell'esperienza derivante dallo studio di analoghe operazioni di sviluppo per dimensione tipologia funzionale e localizzazione.

La scansione temporale dei ricavi inseriti nel modello valutativo identifica la quantità di volumi che viene scambiata: coincide con i tassi di assorbimento di progetto che sono direttamente collegati a quelli di mercato.

12. Processo valutativo

Coerentemente con le premesse alla valutazione esplicitate nelle pagine precedenti e alla luce dell'operazione di valorizzazione, per la valutazione dell'area edificabile di Riccione via Finale Ligure, si è scelto di utilizzare il metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa e il modello del DCF (Discount Cash Flow).

Tale modello si fonda sull'ipotesi di una distribuzione temporale delle fasi di costruzione e commercializzazione in funzione della destinazione d'uso e l'attualizzazione dei flussi di cassa viene fatta ad un tasso nominale determinato in relazione ai parametri riportati nella seguente tabella:

PARAMETRI DI COSTRUZIONE DEL TASSO	
Inflazione attesa	2015 1,00%
Leva finanziaria	50%
Debito	5,40%
<i>di cui Euribor 6 mesi</i>	<i>0,30%</i>
<u>Equity</u>	17,13%
come somma di:	
<i>Risk Free</i>	2,68%
<i>premio sistema</i>	3,00%
<i>premio specifico</i>	11,45%
WACC	11,27%

Il rischio specifico relativo all'operazione immobiliare, pari al 11,45% è stato ottenuto attribuendo i seguenti fattori di rischio:

Parametri per l'attribuzione del rischio specifico dell'operazione immobiliare					
R1	R2	R3	R4	R5	R6
Mercato	Urbanistico	Localizzazione	Mix funzionale	Dimensione	Variazione costi
0,70	0,50	0,10	0,15	0,10	0,20

Nelle pagine seguenti verranno illustrate le *assumption* inserite nel DCF e quantificate in dettaglio le voci di costo e ricavi specifici utilizzate nella valutazione:

Costi di costruzione e ristrutturazione pari ad un valore complessivo di circa 310mila euro. Nella tabella di seguito si riportano i costi unitari per destinazione d'uso. Questi costi sono riferiti ad un prodotto di qualità adeguata agli standard progettuali e di dimensioni tali da generare sufficienti economie di scala.

Nella tabella di seguito si riportano il dettaglio dei costi unitari di costruzione per destinazione d'uso:

Destinazioni d'uso	GBA (mq)	n.	costi (€/mq-€/corpo)
Diretti edificatori di Via Finale	228		1.200
Diretti edificatori di Via Finale (Box)		2	9.000
Totale	228		

Tabella 1 Costi unitari

Il totale riferito ad altri costi dell'operazione di valorizzazione ammonta a circa 91mila euro calcolati come di seguito illustrato:









Tabella altri costi		
Tipologia	riferimento costo	importo complessivo
Costi di demolizione	non previsti	0
Oneri di urbanizzazione primaria	3% costi di costruzione	9.292
Oneri di urbanizzazione primaria	2% costi di costruzione	6.195
Contributo al costo di costruzione	5% costi di costruzione	15.487
Costi professionali	5% costi di costruzione	15.487
Tassa comunale sugli immobili (€/anno): 4.915	9€/mq residenziale 18€/mq altre funzioni	17.203
Imprevisti	5% costi di costruzione	15.487
costi di commercializzazione	2% ricavi	12.388
Totale		91.537




Ricavi derivanti dalla vendita sono pari a circa 619mila euro.

Coerentemente con quanto indicato al Capitolo "Gli elementi della valutazione" la stima dei ricavi è il risultato dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di *Scenari Immobiliari*.

Ad oggi i diritti edificatori generati dalle aree in oggetto non sono stati assegnati a nessun ambito specifico di Riccione. Pertanto l'indagine diretta è puramente indicativa. La valutazione ha considerato, per l'individuazione dei ricavi, il valore medio della città.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Riccione, zona Alba						
Abitazioni						
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Prezzi (€/mq)	Fonte e data comparison
1	 zona Stadio, 3 locali, ultimo piano	buono	80	210.000	2.625	<i>immobiliare.it</i> 22/12/2014
2	 viale Bagno di Romagna, 4 locali, piano 1	nuovo	110	500.000	4.545	<i>immobiliare.it</i> 25/10/2014
3	 zona Parco della Residenza, 4 locali, piano terra	buono	120	340.000	2.833	<i>immobiliare.it</i> 11/01/2015
4	 via Montefiore, zona Alba, 3 locali, piano 1	ottimo-ristrutturato	60	230.000	3.833	<i>immobiliare.it</i> 11/02/2015
5	 via Bagnocavallo, 4 locali, piano 1	ottimo-ristrutturato	100	350.000	3.500	<i>immobiliare.it</i> 14/01/2015
6	 via Savignano, 3 locali, piano 1	recente costruzione	90	355.000	3.944	<i>immobiliare.it</i> 03/03/2015
7	 via Montebianco, 4 locali, piano 1	ottimo-ristrutturato	110	530.000	4.818	<i>immobiliare.it</i> 09/05/2014
8	 via Cevedale, 4 locali, ultimo piano	ottimo-ristrutturato	100	345.000	3.450	<i>immobiliare.it</i> 16/02/2015
9	 via Gran Sasso, 3 locali, piano terra	ottimo-ristrutturato	75	490.000	6.533	<i>immobiliare.it</i> 12/06/2013
10	 zona Alba, 3 locali, piano primo	ottimo-ristrutturato	65	250.000	3.846	<i>immobiliare.it</i> 29/01/2015

Indagine di mercato - Riccione						
Box						
N.		Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison
1	n.d.	viale San Martino	buono	16	30.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
2	n.d.	viale Ceccarini, 2 posti auto	buono	15	25.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
3		via Corridoni, zona centro	buono	18	28.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
4	n.d.	zona Nuovo Lungomare, posto auto	buono	13	34.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
5		zona porto	buono	25	35.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
6		zona Abissinia	buono	18	25.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
7	n.d.	zona Porto	in costruzione	22	60.000	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015
8	n.d.	zona viale Ceccherini	nuovo	21	67.500	<i>trovacasa.net</i> 05/03/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

Riccione - viale Romagna			
ABITAZIONI		i (€/mq) - gennaio 2015	
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	5.250	7.650	6.300
AGENZIA DELLE ENTRATE - I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C4) abitazioni normali	2.800	3.800	
AGENZIA DELLE ENTRATE - I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C4) abitazioni di tipo economico	2.300	3.400	
INDAGINE DIRETTA	2.700	6.500	

Riccione - viale Romagna			
BOX		(€/corpo) - gennaio 2015	
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	40.000	59.500	45.000
AGENZIA DELLE ENTRATE - I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C4) posti auto coperti	18.000	27.000	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo 15/21 mq)	25.000	67.500	

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i prezzi, euro/metro quadrato per le tipologie presenti nel processo di trasformazione, inseriti nella stima e ritenuti in linea con le qualità immobiliari del progetto di trasformazione.

Destinazioni d'uso	NRA (mq)	n.	ricavi (€/mq-€/corpo)
Diretti edificatori di Via Finale	211		2.500
Diretti edificatori di Via Finale (Box)		2	20.000
Totale	211		

Tabella 2 Valori unitari

I ricavi sono stati determinati tenendo conto della crescita valori stimata nell'arco temporale di riferimento. Tale crescita, non costante, è ricavata sulla base delle previsioni di andamento del mercato immobiliare italiano per il medio periodo, attualmente stimate pari a: 1,3% 2015, 1,8% 2016, 2,0% 2017, 2,1% dal 2018.

Sulla base delle ipotesi, si è provveduto a redigere la simulazione economico finanziaria dinamica, stimando la successione degli incassi e degli esborsi per il periodo temporale dell'intervento.

Stima al 28 febbraio 2015

Anno solare			2015	2016	2017	2018	2019	2026	Totale
RICAVI			0	0	0	0	619.397		619.397
Ricavi da vendita	mq	n.							
Diretti edificatori di Via Finale	211		0%	0%	0%	0%	100%		100%
Diretti edificatori di Via Finale (Box)		2	0%	0%	0%	0%	100%		100%
Crescita valore			1,0000	1,0180	1,0384	1,0591	1,0803	1,2409	
Inflazione			1,0000	1,0140	1,0323	1,0529	1,0740	1,2336	
IMU	Euro								
Diretti edificatori di Via Finale	4.111		100%	100%	100%	100%	100%		
Diretti edificatori di Via Finale (Box)	804		100%	100%	100%	100%	100%		
Diretti edificatori di Via Finale			0	0	0	0	571.146	0	571.146
Diretti edificatori di Via Finale (Box)			0	0	0	0	48.250	0	48.250
COSTI			(2.458)	(2.458)	(2.458)	(376.592)	(17.303)	0	(401.268)
	mq	n.							
Diretti edificatori di Via Finale	228		0%	0%	0%	100%	0%		100%
Diretti edificatori di Via Finale (Box)		2	0%	0%	0%	100%	0%		100%
Costi di costruzione			0	0	0	(309.731)	0		(309.731)
Diretti edificatori di Via Finale			0	0	0	(288.569)	0		(288.569)
Diretti edificatori di Via Finale (Box)			0	0	0	(21.162)	0		(21.162)
Altri costi			(2.458)	(2.458)	(2.458)	(66.861)	(17.303)		(91.537)
Costi di demolizione (€/mq)	0,0%		0	0	0	0	0		0
Oneri urbanizzazione primaria	3,0%		0	0	0	(9.292)	0		(9.292)
Oneri urbanizzazione secondaria	2,0%		0	0	0	(6.195)	0		(6.195)
Contributo	5,0%		0	0	0	(15.487)	0		(15.487)
Costi professionali (direzione lavori, ecc)	5,0%		0	0	0	(15.487)	0		(15.487)
IMU (stima)	4,915		(2.458)	(2.458)	(2.458)	(4.915)	(4.915)		(17.203)
Imprevisti	5,0%		0	0	0	(15.487)	0		(15.487)
Costi di commercializzazione	2,0%		0	0	0	0	(12.388)		(12.388)
Ricavi - costi			(2.458)	(2.458)	(2.458)	(376.592)	602.094		218.129
Periodi			0,42	1,33	2,33	3,33	4,33		
WACC	11,27%								
Fattore di attualizzazione			0,96	0,87	0,78	0,70	0,63		
Flussi di cassa attualizzati			(2.351)	(2.132)	(1.917)	(263.963)	379.296		108.933
Valore totale attualizzato		108.933							
Valore arrotondato		109.000							

13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato dell'area edificabile, localizzata a Riccione, via Finale Ligure, alla data del 28 febbraio 2015, in:

Euro 109.000,00
(centonovemila/00)

Milano, marzo 2015



Francesca Zirnstein
Direttore Area Ricerche e Valutazioni



Maurizio Sinigaglia
Consigliere

Spettabile
--- Omissis ---
--- Omissis ---
37137 Verona

c.a. Liquidatori Giudiziari

Milano, 2 ottobre 2020

Oggetto: Documenti di stima finalizzati all'individuazione del più probabile valore di mercato di aree edificabili situate a Gorizia via Catterini e Riccione via Finale

Gentili Signori,

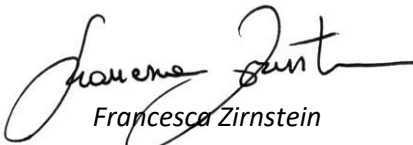
premesso che, nell'anno 2015 la Scenari Immobiliari Srl ha svolto attività di consulenza finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni facenti parte del patrimonio diretto e delle Società partecipate della --- Omissis --- ed ha prodotto Relazioni di Stima dei singoli beni oggetto di incarico con valutazione al 28 febbraio 2015,

in considerazione delle mutate condizioni economiche e di mercato immobiliare a seguito del passare di un quinquennio,

è opinione della Scrivente che le risultanze indicate nelle Relazioni di Stima prodotte nel primo trimestre del 2015, a seguito del mutare delle condizioni complessive sulle quali il processo di valutazione si basa, non siano allineate ai valori che i beni esprimono alla luce delle variate condizioni di mercato e alla modifica degli strumenti urbanistici.

La Scrivente ritiene che il quadro sostanzialmente peggiorativo renda necessario un aggiornamento della stima dei beni localizzati a Gorizia via Catterini e Riccione via Finale.

Cordiali saluti



Francesca Zirstein
Direttore Generale