

Perizia di Stima Asseverata

Stima asseverata ai sensi del paragrafo 5.1.6 della DAL 186/2018 per «insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale» relativa a tendostruttura adibita a palestra a servizio di colonia esistente

Premessa e obiettivi

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto

, in qualità di perito indipendente, per la determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione per insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale ai fini del calcolo del costo convenzionale "A", come dal punto 5.1.6. della DAL 186/2018 della Regione Emilia Romagna.

Incarico

La valutazione è richiesta al professionista dal sig. Giampaolo Ciavolella,

in qualità di legale rappresentante della società Accademia Acrobatica s.r.l. con sede legale in Forlì (FC) via Orlando Zanchini n. 31, P.IVA 03592290401, proprietaria dell'area sulla quale sarà da realizzare la struttura oggetto della presente valutazione.

L'incarico è stato ricevuto dal sig. Giampaolo Ciavolella in data 05.04.2024.

Lo scopo è la determinazione del valore di mercato di una tendostruttura da adibire a palestra a servizio di una colonia esistente; la tendostruttura sarà da realizzare nella corte pertinenziale della citata colonia.

L'area oggetto della presente perizia è stata personalmente visitata in data 19.04.2024.

Ubicazione degli immobili

L'area sulla quale sorgerà la tendostruttura in oggetto è costituita dalla corte pertinenziale di un fabbricato esistente adibito a colonia sito in via C. Colombo n. 18, Cesenatico (FC).

La stessa area risulta ricompresa nel tessuto urbano "R1 Città delle colonie di Ponente", un'area urbana che per anni ha attraversato un lungo periodo di abbandono e che negli ultimi anni è stata interessata da interventi di manutenzione che ha visto la riqualificazione di alcune strutture convertite a vocazione sportiva. Nonostante gli interventi di manutenzione sopra citati la zona risulta ad oggi carente di molte infrastrutture, come: spazi pubblici, verde, piste ciclabili, parcheggi, servizi...ecc.

Individuazione catastale e consistenza

La corte pertinenziale della colonia sulla quale verrà realizzata la tendostruttura risulta essere censita al Foglio 3 del N.C.E.U. di Cesenatico e composta dalla particella n. 55, per

una superficie catastale di mq. 18.634. La porzione di corte occupata dalla tendostruttura avrà una consistenza in cifra tonda di mq. 2.472,00, che corrisponde alla consistenza del solo fabbricato (SU) di mq. 2.472,05.

Destinazione urbanistica

L'area in oggetto è ricompresa nel tessuto urbano "R1 Città delle colonie di Ponente" disciplinata all'art. 6.7.1 dalle norme del PUG, un'area urbana in gran parte da riqualificare.

La città delle colonie di ponente è articolata in due parti:

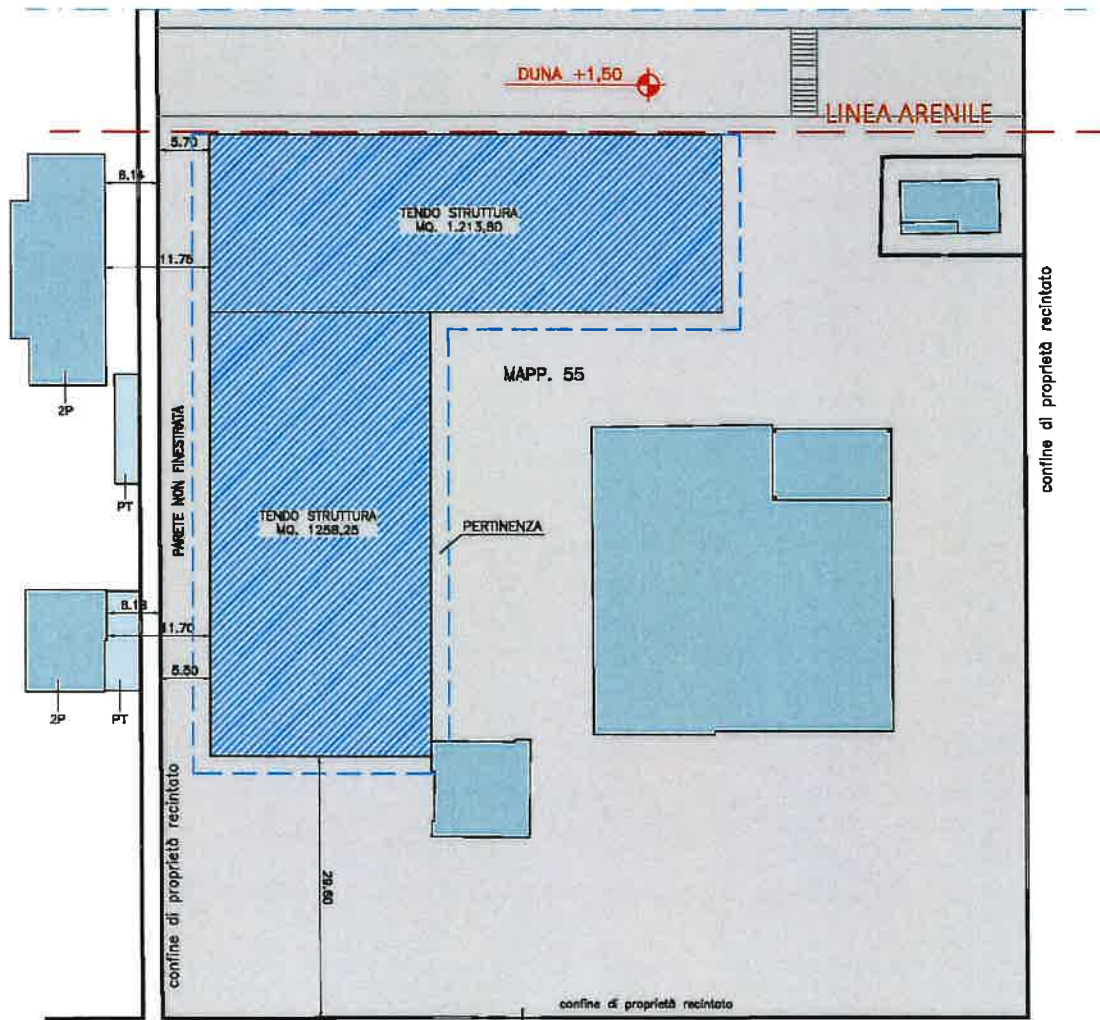
a nord di via Magellano e a sud di via Magellano; nello specifico l'area risulta ubicata a nord di via Magellano, dove troviamo edifici che necessitano di interventi di qualificazione attraverso la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici.



Descrizione del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione

La tendostruttura oggetto di stima sarà costituita da una struttura portante in elementi di alluminio e acciaio e sarà coperta e chiusa su tutta i lati da un materiale tessile spalmato (PVC). La stessa sarà da adibire a palestra a servizio della colonia esistente e utilizzerà i servizi necessari (bagni, spogliatoi e uffici) presenti nella colonia, pertanto la stessa dal punto di vista funzionale non avrà carattere autonomo.

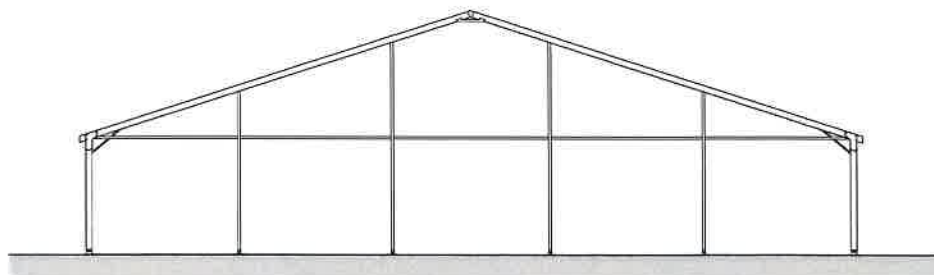
Dall'analisi del PUG l'area sulla quale nascerà la tendostruttura risulta non essere edificabile, pertanto la sua realizzazione sarà possibile grazie ad un accordo operativo con il Comune di Cesenatico che prevede l'acquisizione, da parte di Accademia Acrobatica srl, di due colonie fatiscenti e in stato di abbandono, la loro demolizione e il trasferimento dei volumi demoliti nell'area oggetto della presente perizia.



VIALE CRISTOFORO COLOMBO

STRUTTURA SPORTIVA
IN COSTRUZIONE

EDIFICI NON OGGETTO
DI INTERVENTO



SEZIONE TIPO TENDOSTRUTTURA

Criterio di stima

Devo innanzitutto fare presente che nel caso di specie non si è in presenza di libero mercato, in quanto, sia per la particolare destinazione del bene che per la ubicazione risultante all'interno di una corte privata, l'unico soggetto in grado di utilizzare economicamente gli immobili interessati dalla stima è la società committente.

Il procedimento di stima diretto è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi che consentano la raccolta di dati storici relativi a transazioni di beni analoghi per la formulazione del giudizio di stima del bene.

Nel caso specifico, dal momento che non vi sono transazioni di beni simili, non ci sono le normali condizioni di mercato per la determinazione del giusto valore riferibile alla analisi della media dei valori di transazioni di beni equivalenti o simili.

Tanto premesso, si descrivono qui di seguito i tre diversi possibili approcci alle valutazioni immobiliari previsti dagli IVS e la scelta da noi effettuata:

1. **L'approccio basato sul mercato** (Market approach MA) è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale. Nel caso di specie, l'approccio è improponibile in carenza di comparabili (compravendita di strutture simili).
2. **L'approccio basato sul reddito** (Income approach IA) è basato sulla capitalizzazione o sulla conversione di redditi (flussi finanziari) presenti o futuri, che può assumere diverse forme, in modo da pervenire a un unico valore attuale. Tra le forme assunte, possono essere considerate appropriate sia la capitalizzazione tradizionale del reddito basata sul mercato, sia l'attualizzazione di una specifica proiezione di reddito, in base al tipo di bene e al fatto che tale approccio può essere adottato dagli operatori di mercato. Nel caso di specie, l'approccio è improponibile in quanto, vista la particolarità del bene, sarebbe praticamente impossibile determinare flussi finanziari relativi ad una struttura che può esistere solo come servizio di una struttura principale (colonia).
3. **L'approccio basato sul costo** Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione-ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarità con il terreno. L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali a servizio delle aziende, immobili secondari e parti accessorie di complessi più ampi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono

parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards GAVP pag. 32) In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente. **Viste le diverse similitudini con il caso specifico, il metodo di stima del Cost Approach è quello utilizzabile per la valutazione del bene in esame**

Valutazione

Nel formulare i valori per la stima con il metodo basato sul costo (Cost approach CA) sono stati presi in considerazione:

- il valore di mercato del suolo non edificato sul quale nascerà il manufatto, eventualmente da deprezzare dal momento che il suolo non possiede caratteristiche di indipendenza in quanto risulta essere ubicato all'interno di una corte pertinenziale di una colonia. Per la determinazione di tale valore è stata effettuata la consultazione del Geocortex, l'area risulta essere in zona OMI – IS COP B, zona costiera subzona "b". Il valore tabellare (estratto dalla delibera di Giunta comunale n.82 del 10.04.2007 Prot. 8146/S.T.), relativo alla zona costiera con subzona funzionale "Aree per servizi" risulta essere di euro 95,00/mq, considerato l'andamento negativo del mercato dei suoli sia edificabili che a servizio rispetto al 2007 e il deprezzamento relativo alla particolare ubicazione rispetto alla pertinenza della colonia si può bene affermare che il valore attribuibile al suolo è pari ad euro 90,00/mq.
- il valore di mercato del volume edificabile che dovrà essere acquistato per poter realizzare la cubatura necessaria per realizzare il manufatto. Per la determinazione del valore di mercato del volume edificabile è stata condotta una indagine sulle compravendite in zona di volumetria allo scopo del suo riutilizzo e risulta un valore che si attesta sui €. 120,00/mc
- il costo di realizzo del manufatto. Per la determinazione del costo totale di realizzo sono stati presi in considerazione i seguenti costi: prezzo di acquisto delle tendostrutture, spese di trasporto, spese di montaggio, spese per impianto elettrico e illuminazione, per un valore totale di realizzo al mq. pari a €. 180,00/mq

- le spese tecniche necessarie al processo di realizzo pari al 7% del costo di realizzo
- in riferimento agli oneri di urbanizzazione, vista la particolare specificità funzionale e trattandosi di edificio a servizio della colonia, è stato verificato che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti, pertanto nel calcolo saranno indicati pari a zero
- la consistenza finale del manufatto da realizzare che consisterà in una struttura del tipo leggero a servizio di una colonia esistente

Conteggi di stima

Valore del suolo	Mq. 2.472,00	€. 90,00/mq	€. 222.480,00
Valore volume edificabile	Mc. 13.114,46	€. 120,00/mc	€. 1.573.735,20
Costo di realizzo	Mq. 2.472,00	€. 170/mq	€. 420.240,00
Spese tecniche	€. 420.240,00	x 7%	€. 29.416,80
Valore totale			€. 2.208.792,00

Asseverazione

La presente valutazione è stata redatta “a data attuale” tenendo conto della situazione in essere e del progetto fornito dal Committente.

Il *più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione*, calcolato attraverso la presente stima asseverata ai sensi del paragrafo 5.1.6 della DAL 186/2018 della Regione Emilia-Romagna, è pertanto pari a €. 2.245.872,00 (duemilioniduecentoquarantacinquemilaottocentosettantadue/00 euro).

Il «costo convenzionale “A”» di cui alla citata DAL risulta pertanto pari a 431,55 €/m², come risulta dal seguente conteggio:

Valore di mercato	SU	Valore parametrico	Coeff.	A
€. 2.245.872,00	2.472,00 m ²	908,52 €/m ²	0,475	431,55 €/m ²

Assevero sotto la mia personale responsabilità la veridicità del contenuto della presente relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (realizzazione di tendostrutture ad uso sportivo a servizio della colonia esistente) ed il conseguente calcolo del costo convenzionale “A”.

Bellaria Igea Marina, 28 giugno 2024

Perizia di Stima Asseverata

Stima asseverata ai sensi del paragrafo 5.1.6 della DAL 186/2018 per «insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale» relativa a tendostruttura adibita a palestra a servizio di colonia esistente

Premessa e obiettivi

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto

, in qualità di perito indipendente,

per la determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione per insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale ai fini del calcolo del costo convenzionale "A", come dal punto 5.1.6. della DAL 186/2018 della Regione Emilia Romagna.

Incarico

La valutazione è richiesta al professionista dal sig. Giampaolo Ciavolella,

in qualità di legale rappresentante della

società Accademia Acrobatica s.r.l. con sede legale in Forlì (FC) via Orlando Zanchini n. 31, P.IVA 03592290401, proprietaria dell'area sulla quale sarà da realizzare la struttura oggetto della presente valutazione.

L'incarico è stato ricevuto dal sig. Giampaolo Ciavolella in data 05.04.2024.

Lo scopo è la determinazione del valore di mercato di una tendostruttura da adibire a palestra a servizio di una colonia esistente; la struttura sarà da realizzare nella corte pertinenziale della citata colonia.

L'area oggetto della presente perizia è stata personalmente visitata in data 19.04.2024.

Ubicazione degli immobili

L'area sulla quale sorgerà la tendostruttura in oggetto è costituita dalla corte pertinenziale di un fabbricato esistente adibito a colonia sito in via C. Colombo n. 35, Cesenatico (FC).

La stessa area risulta ricompresa nel tessuto urbano "R1 Città delle colonie di Ponente", un'area urbana che per anni ha attraversato un lungo periodo di abbandono e che negli ultimi anni è stata interessata da interventi di manutenzione che ha visto la riqualificazione di alcune strutture convertite a vocazione sportiva. Nonostante gli interventi di manutenzione sopra citati la zona risulta ad oggi carente di molte infrastrutture, come: spazi pubblici, verde, piste ciclabili, parcheggi, servizi...ecc.

Individuazione catastale e consistenza

La corte pertinenziale della colonia sulla quale verrà realizzata la tendostruttura risulta essere censita al Foglio 3 del N.C.E.U. di Cesenatico e composta dalla particella n. 84, per

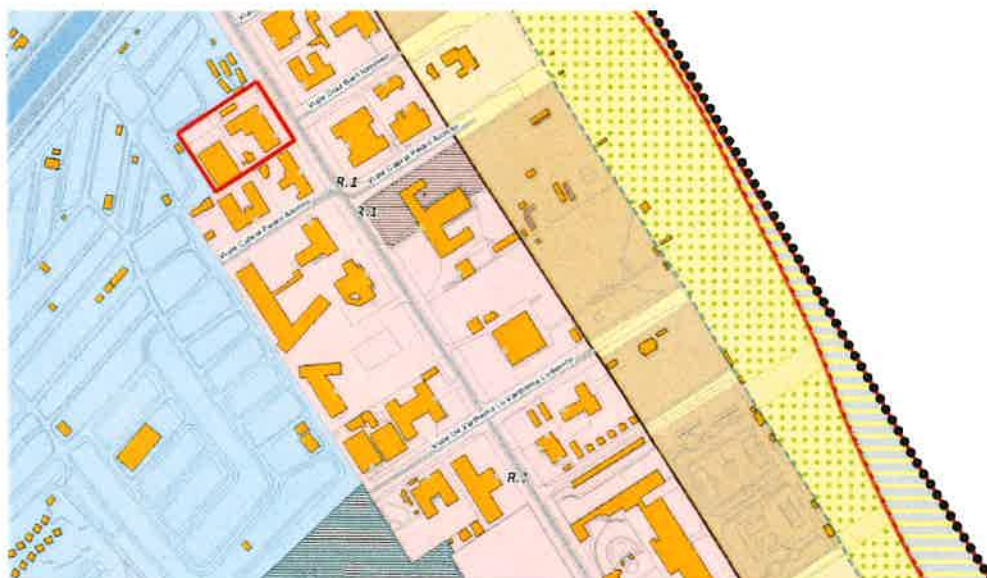
una superficie catastale di mq. 4.480,00. La porzione di corte occupata dalla struttura avrà una consistenza in cifra tonda di mq. 723,00, che corrisponde alla consistenza del solo fabbricato (SU) di mq. 723,74.

Destinazione urbanistica

L'area in oggetto è ricompresa nel tessuto urbano "R1 Città delle colonie di Ponente" disciplinata all'art. 6.7.1 dalle norme del PUG, un'area urbana in gran parte da riqualificare.

La città delle colonie di ponente è articolata in due parti:

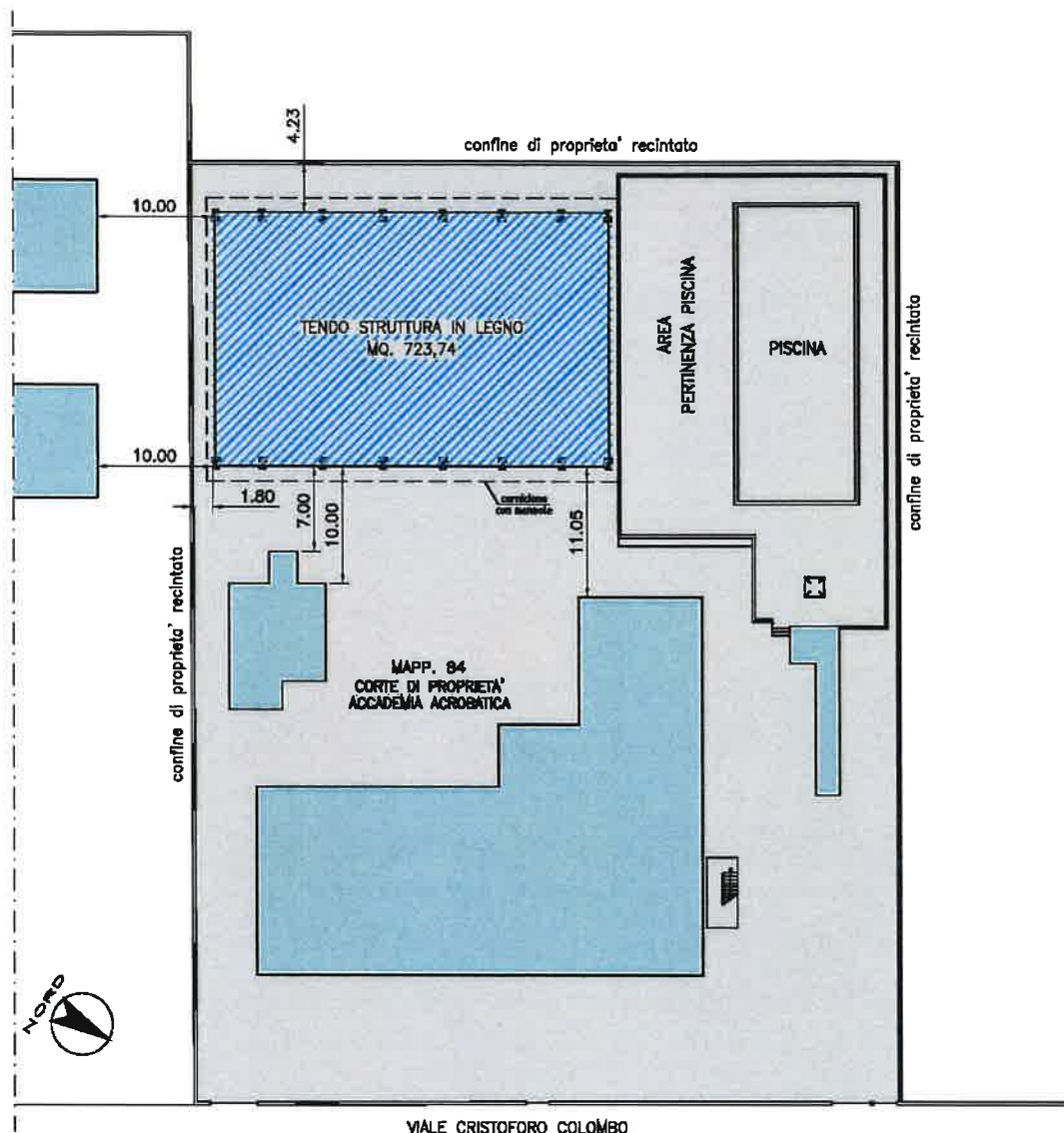
a nord di via Magellano e a sud di via Magellano; nello specifico l'area risulta ubicata a nord di via Magellano, dove troviamo edifici che necessitano di interventi di qualificazione attraverso la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici.



Descrizione del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione

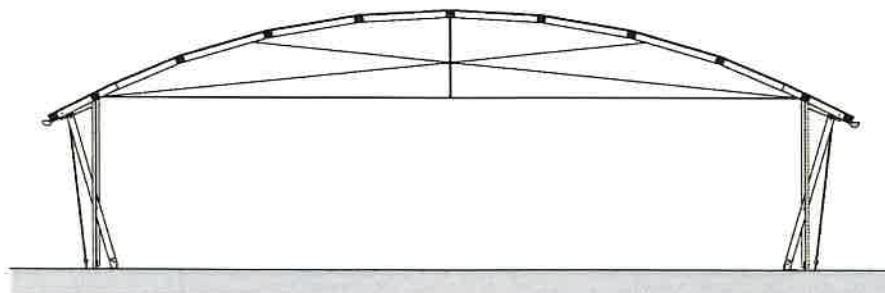
La struttura oggetto di stima sarà costituita da una struttura portante in elementi in legno e sarà coperta da un materiale tessile spalmato (PVC). La stessa sarà da adibire a palestra a servizio della colonia esistente e utilizzerà i servizi necessari (bagni, spogliatoi e uffici) presenti nella colonia, pertanto la stessa dal punto di vista funzionale non avrà carattere autonomo.

Dall'analisi del PUG l'area sulla quale nascerà la tendostruttura risulta non essere edificabile, pertanto la sua realizzazione sarà possibile grazie ad un accordo operativo con il Comune di Cesenatico che prevede l'acquisizione, da parte di Accademia Acrobatica srl, di due colonie fatiscenti e in stato di abbandono, la loro demolizione e il trasferimento dei volumi demoliti nell'area oggetto della presente perizia.



 STRUTTURA SPORTIVA
IN COSTRUZIONE

 EDIFICI NON OGGETTO
DI INTERVENTO



SEZIONE TIPO TENDOSTRUTTURA

Criterio di stima

Devo innanzitutto fare presente che nel caso di specie non si è in presenza di libero mercato, in quanto, sia per la particolare destinazione del bene che per la ubicazione risultante all'interno di una corte privata, l'unico soggetto in grado di utilizzare economicamente gli immobili interessati dalla stima è la società committente.

Il procedimento di stima diretto è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi che consentano la raccolta di dati storici relativi a transazioni di beni analoghi per la formulazione del giudizio di stima del bene.

Nel caso specifico, dal momento che non vi sono transazioni di beni simili, non ci sono le normali condizioni di mercato per la determinazione del giusto valore riferibile alla analisi della media dei valori di transazioni di beni equivalenti o simili.

Tanto premesso, si descrivono qui di seguito i tre diversi possibili approcci alle valutazioni immobiliari previsti dagli IVS e la scelta da noi effettuata:

1. **l'approccio basato sul mercato** (Market approach MA) è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale. Nel caso di specie, l'approccio è improponibile in carenza di comparabili (compravendita di strutture simili).
2. **l'approccio basato sul reddito** (Income approach IA) è basato sulla capitalizzazione o sulla conversione di redditi (flussi finanziari) presenti o futuri, che può assumere diverse forme, in modo da pervenire a un unico valore attuale. Tra le forme assunte, possono essere considerate appropriate sia la capitalizzazione tradizionale del reddito basata sul mercato, sia l'attualizzazione di una specifica proiezione di reddito, in base al tipo di bene e al fatto che tale approccio può essere adottato dagli operatori di mercato. Nel caso di specie, l'approccio è improponibile in quanto, vista la particolarità del bene, sarebbe praticamente impossibile determinare flussi finanziari relativi ad una struttura che può esistere solo come servizio di una struttura principale (colonia).
3. **l'approccio basato sul costo** Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione-ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno. L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali a servizio delle aziende, immobili secondari e parti accessorie, di complessi più ampi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono

parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards GAVP pag. 32) In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente. **Viste le diverse similitudini con il caso specifico, il metodo di stima del Cost Approach è quello utilizzabile per la valutazione del bene in esame**

Valutazione

Nel formulare i valori per la stima con il metodo basato sul costo (Cost approach CA) sono stati presi in considerazione:

- il valore di mercato del suolo non edificato sul quale nascerà il manufatto, eventualmente da deprezzare dal momento che il suolo non possiede caratteristiche di indipendenza in quanto risulta essere ubicato all'interno di una corte pertinenziale di una colonia. Per la determinazione di tale valore è stata effettuata la consultazione del Geocortex, l'area risulta essere in zona OMI – ISCOP B, zona costiera subzona "b". Il valore tabellare (estratto dalla delibera di Giunta comunale n.82 del 10.04.2007 Prot. 8146/S.T.), relativo alla zona costiera con subzona funzionale "Aree per servizi" risulta essere di euro 95,00/mq, considerato l'andamento negativo del mercato dei suoli sia edificabili che a servizio rispetto al 2007 e il deprezzamento relativo alla particolare ubicazione rispetto alla pertinenza della colonia si può bene affermare che il valore attribuibile al suolo è pari ad euro 90,00/mq.
- il valore di mercato del volume edificabile che dovrà essere acquistato per poter realizzare la cubatura necessaria per realizzare il manufatto. Per la determinazione del valore di mercato del volume edificabile è stata condotta una indagine sulle compravendite in zona di volumetria allo scopo del suo riutilizzo e risulta un valore che si attesta sui €. 120,00/mc
- il costo di realizzo del manufatto. Per la determinazione del costo totale di realizzo sono stati presi in considerazione i seguenti costi: prezzo di acquisto delle tendostrutture, spese di trasporto, spese di montaggio, spese per impianto elettrico e illuminazione, per un valore totale di realizzo al mq. pari a €. 180,00/mq

- le spese tecniche necessarie al processo di realizzo pari al 7% del costo di realizzo
- in riferimento agli oneri di urbanizzazione, vista la particolare specificità funzionale e trattandosi di edificio a servizio della colonia, è stato verificato che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti, pertanto nel calcolo saranno indicati pari a zero
- la consistenza finale del manufatto da realizzare che consisterà in una struttura del tipo leggero a servizio di una colonia esistente

Conteggi di stima

Valore del suolo	Mq. 840,00	€. 90,00/mq	€. 75.600,00
Valore volume edificabile	Mc. 5.016,81	€. 120,00/mc	€. 602.017,20
Costo di realizzo	Mq. 723,74	€. 490,00/mq	€. 354.632,60
Spese tecniche	€. 354.632,60	x 10%	€. 35.463,26
Valore totale			€. 1.055.113,06

Asseverazione

La presente valutazione è stata redatta “a data attuale” tenendo conto della situazione in essere e del progetto fornito dal Committente.

Il *più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione*, calcolato attraverso la presente stima asseverata ai sensi del paragrafo 5.1.6 della DAL 186/2018 della Regione Emilia-Romagna, è pertanto pari a €. 1.067.713,06 (unmilionesessantasettemilasettecentotredici/06 euro).

Il «costo convenzionale “A”» di cui alla citata DAL risulta pertanto pari a 700,75 €/m2, come risulta dal seguente conteggio:

Valore di mercato	SU	Valore parametrico	Coeff.	A
€. 1.067.713,06	723,74 m2	1.475,27 €/m2	0,475	700,75 €/m2

Assevero sotto la mia personale responsabilità la veridicità del contenuto della presente relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (realizzazione di tendostrutture ad uso sportivo a servizio della colonia esistente) ed il conseguente calcolo del costo convenzionale “A”.

Bellaria Igea Marina, 28 giugno 2024