

Arch. Marco Panzetta

**PERIZIA DI STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEI BENI SITI IN VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N. 8
47843 MISANO ADRIATICO - RN**



Complesso "Villa Tadini"



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Marco Panzetta con Studio Tecnico in Rimini Viale San Bernardo n.19, C.F. PNZMRC59E10H294U, su incarico della proprietà "Congregazione Suore Operaie S. Casa di Nazareth" con sede in Botticino Sera (BS) Via Tadini n.19, C.F. 00896250172, Legale Rappresentante Suor Enza Frignani C.F FRGNZE69C43B157S, in qualità di Perito estimatore per la valutazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare "Villa Tadini" ubicato in:

- Via Gabriele D'Annunzio n.8, 47843 Misano Adriatico - RN

Il sottoscritto tecnico incaricato ha preso visione del complesso immobiliare e della seguente documentazione fornita dalla proprietà:

- descrizione storica e morfologica,
- documentazione fotografica,
- pratica VIC (vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 42/2004), il cui esito da parte degli Enti Regionali preposti ha avuto parere negativo, in quanto il complesso edilizio non presenta i requisiti di carattere culturale.

Si è inoltre valutato attentamente nel corso del sopralluogo eseguito in data 11 Aprile c.a. con la presenza di Sr Cinzia, Economo della Congregazione, per visionare lo stato attuale dei luoghi e l'Arch. Beniamino Dioni.

Si è quindi proceduto a redigere la presente perizia di stima così articolata:

- Analisi dei beni immobiliari comprensive delle verifiche catastali, edilizie e urbanistiche
- Valutazione tecnica e stima valore immobiliare
- Conclusioni
- Allegati

INTESTAZIONE DEI BENI

CONGREGAZIONE

SUORE OPERAIE S. CASA DI NAZARETH

Via Tadini 19

25082 BOTTICINO SERA (BS)

Codice Fiscale 00896250172

telefono 030 2691138

mail amministrazione@suoreoperaie.it

Legale rappresentante

Suor ENZA FRIGNANI

Nata a Brescia il 03-03-1969

Residente in Via Libertà 43

25050 PASSIRANO (BS)

Codice Fiscale FRGNZE69C43B157S

1. ANALISI DEI BENI IMMOBILIARI

Vengono di seguito riportate tutte le principali indicazioni descrittive dei beni così come desunte ed estrapolate dalla descrizione storica e morfologica, dal sopralluogo e dalle ricerche/analisi aggiuntive eseguite dal sottoscritto.

Il complesso immobiliare oggetto della valutazione è articolato in due corpi di fabbrica che, per rendere più comprensibile la descrizione dei fabbricati, si distinguono in: Edificio 1 e 2.

1.1 DATI CATASTALI

Edificio 1 - Via G. D'Annunzio n.8 - Misano A.

Catasto Fabbricati del Comune di Misano A.

Foglio 11 Particella 2474 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 5160 mc Rendita € 6.129,31
Superficie catastale mq 1499 (piani edificio S1 - T -1°-2°-3°)

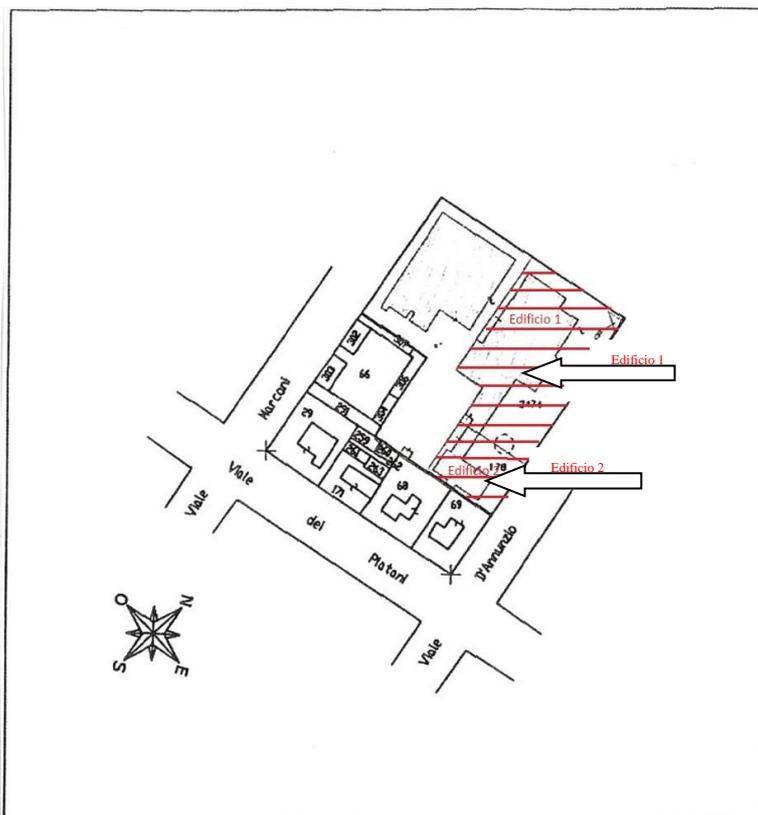
Edificio 2 - Via G. D'Annunzio n.8 - Misano A.

Catasto Fabbricati del Comune di Misano A.

Foglio 11 Particella 178 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 868 mc Rendita € 1.031,05
Superficie catastale mq 283 (piani edificio T-1°-2°)

Area urbana distinta al foglio 11 particella 2381 Consistenza 7 mq.

Si procede quindi con la descrizione dello stato dei luoghi e degli edifici oggetto di stima.



Stralcio Catastale scala 1:2000
Foglio n.11 Mapp. 2474-178-2381

SITUAZIONE IPOTECARIA DEI BENI

Libero da trascrizioni pregiudizievoli.

1.2 DESCRIZIONE STORICA E MORFOLOGICA

1.2.1 Relazione storica immobili

Dall'indagine presso l'Archivio di Stato di Rimini e l'Archivio del Comune di Misano Adriatico, come documentato dalla Proprietà, è emerso che l'edificio originario (corrisponde in parte oggi a quello destinato a "casa per ferie") è stato costruito nel 1925. Non è infatti presente nel catasto gregoriano del 1830-1900, ma è invece presente nelle planimetrie del cessato catasto del 1929 e nel relativo registro.

La Congregazione delle Suore Operaie ha acquistato l'immobile nel 1956.

L'edificio 1 (casa per ferie) ha subito diversi interventi di ampliamento e ristrutturazione a partire dal 1956, il corpo secondario edificio 2 (residenza suore) è stato edificato nel 1960 mentre il collegamento tra i due edifici è stato realizzato nel 1964.

Entrambe gli edifici non presentano caratteri materici, decorativi, architettonici e tipologici di pregio.

1.2.2 Descrizione morfologica

Il complesso immobiliare si insidia nel centro del Comune Misano Adriatico (RN) in via Litoranea Sud angolo via Gabriele d'Annunzio su un'ampia area in prossimità del litorale ed è formato da due corpi di fabbrica (Casa per ferie e residenza suore) collegati da una lunga veranda il tutto inserito in un ampio cortile.

L'edificio 1, il principale del complesso ad uso "Casa per ferie" è posto ad Est della proprietà rivolto verso il mare affacciato sulla via Litoranea Sud. Esso è di forma pressochè regolare, si articola su tre piani fuori terra per l'attività di accoglienza più un quarto livello per i servizi ad uso dell'attività. Completa l'immobile un piccolo seminterrato.

L'ingresso, entrati nel cortile, avviene dalla veranda dalla quale si accede ai vari ambienti disposti al piano terra (sala pranzo, bar, servizi igienici, cucina e locali annessi); tramite vano scala e ascensore si accede al piano primo e al piano secondo dove trovano ubicazione le camere con bagno per gli ospiti tutte dotate di condizionatore e al terzo piano dove trovano ubicazione lavanderia, stireria, guardaroba e un'ampia terrazza di copertura.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tamponamenti in laterizio e le finiture interne sono ordinarie (pavimenti in gres porcellanato al piano terra e marmette di graniglia ai piani superiori, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti interni in legno ed esterni in alluminio).

L'edificio 2, secondario del complesso, ad uso "residenza suore" è posto ad Ovest della proprietà, si sviluppa su due piani fuori terra più un sottotetto ed è di forma regolare.

L'ingresso è al piano terra dalla veranda, dalla quale si accede poi alla cucina-soggiorno; il vano scala centrale collega i piani superiori dove sono presenti, le camere, alcuni servizi igienici e dei ripostigli.

La struttura portante dell'edificio è in muratura e le finiture interne sono ordinarie (pavimenti in gres al piano terra e marmette di graniglia ai piani superiori, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti interni in legno ed esterni in alluminio). Questo edificio è dotato di impianto di riscaldamento.

Tutto il complesso si trova in buono stato di conservazione sia strutturale che impiantistico.

1.2.3 Stato dei luoghi e stato conservativo

Vengono ora analizzate le caratteristiche principali del bene ed il suo stato di manutenzione, così come desumibili dal sopralluogo effettuato.

Per quanto non direttamente visionabile si fa riferimento a quanto desumibile dagli atti in nostro possesso e dalle informazioni della proprietà.

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultano liberi o facilmente liberabili.

a) Componenti strutturali, tamponamenti, intonaci, ecc... degli edifici 1 e 2

Strutture verticali e orizzontali, condizioni a vista: buone

Tramezzature interne e contro pareti interne, condizioni a vista: buone

Pareti in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni a vista: buone

Tetto di copertura piano, calpestabile in parte (edificio 1), condizioni a vista: buone

Tetto a falde (edificio 2) con manto in tegole, condizioni a vista: buone

b) Componenti edilizie e finiture comuni dei fabbricati 1 e 2

Portoni di ingresso, condizioni a vista: buone

Infissi esterni condizioni a vista: buone

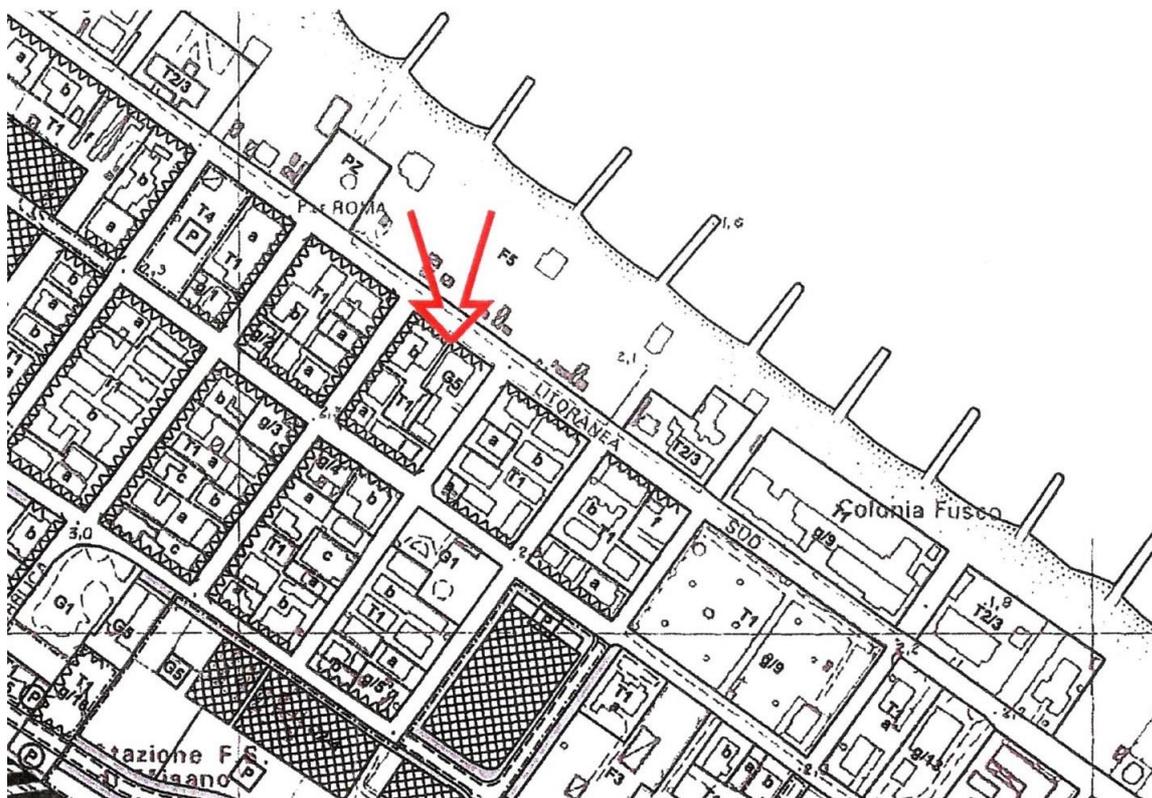
Pavimentazioni condizioni a vista: buone

Impianti: condizioni a vista pertinenti con l'epoca del fabbricato e successive manutenzioni e integrazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Come da indagine effettuata l'area è identificata dal PUG del Comune di Misano Adriatico (ADOZIONE: Del. C.C. n. 44 del 03/08/2022) e PRG e Variante Generale 1997 (APPROVAZIONI: Del. G.P. n.151/2002 - C.C n. 31/99 - n.99/2002) e s.m.i.

Estratto delle cartografie e delle norme di riferimento PRG - PUG - RUE



Stralcio attuale PRG

G5

Zone per attrezzature di interesse comune di tipo religioso

Art. 4.7.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso

Usi ammessi:

- b5.2, f2.4, f1.1;
- usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme;
- nell'area contrassegnata con il numero 1 in località Misano Mare è ammesso l'uso e1.

2. Indici e parametri d'intervento:

- da definirsi con lo strumento attuativo, o con piano di recupero.

3. Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

4. Modalità di attuazione degli interventi:

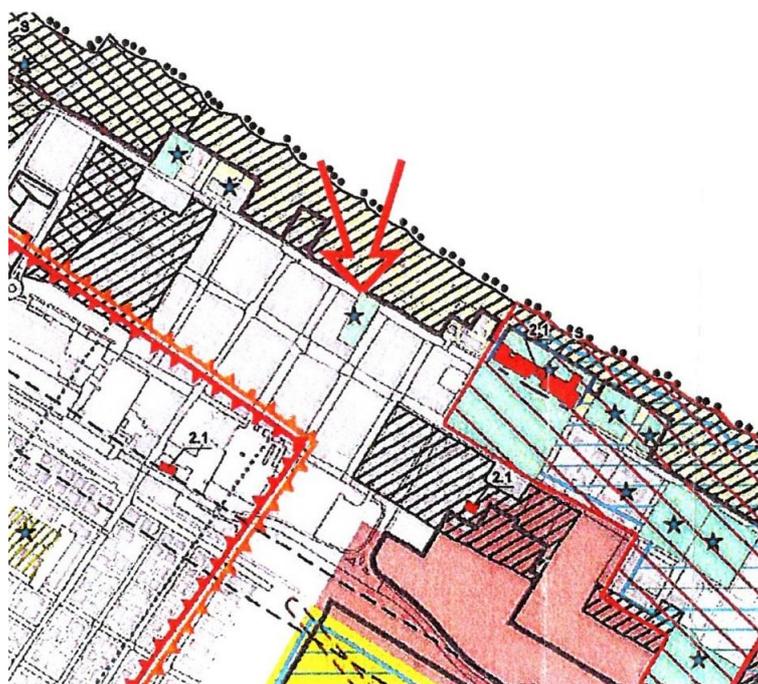
- strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

5. Standards urbanistici:

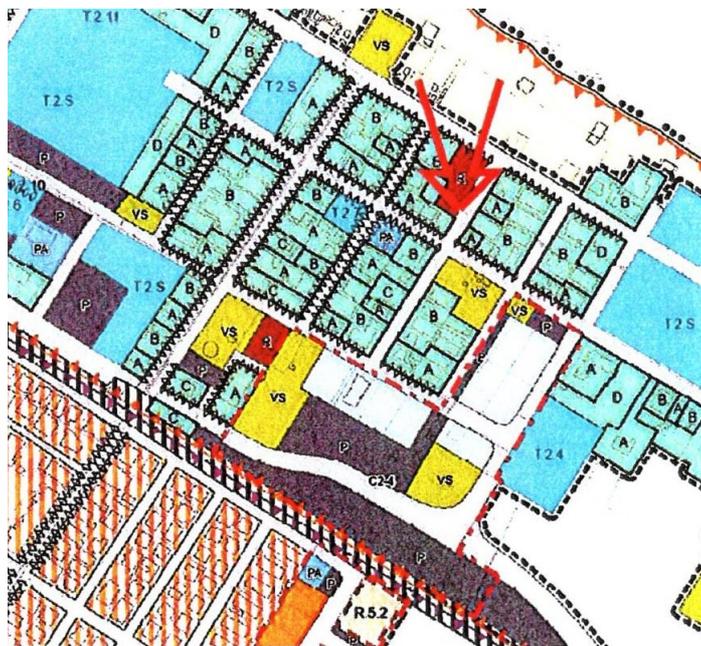
· le dotazioni territoriali per attrezzature ricettive non dovranno essere inferiori a 100 mq ogni 100 mq di SC, di cui 40 mq/100 mq da destinare a parcheggio pubblico. Costituisce dotazione infrastrutturale a diretto servizio dell'insediamento, la realizzazione dell'allargamento stradale, indicato in cartografia in corrispondenza della Via del Carro. Tale ulteriore dotazione non concorre alla quota minima di aree da cedere, fissate al punto precedente.



Stralcio PTCP (tav.c2)



Stralcio tutele nuovo PUG (tav.2)



Stralcio nuovo PUG (tav.3b)

☆ Colonie marine prive di interesse storico-testimoniale (art. 5.10 c.15 del PTCP)

■ Colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (art. 5.10 c.5 del PTCP)
(Nella scheda dei vincoli viene chiarito come affrontare il caso di duplice classificazione)

Tutele paesaggistiche e ambientali

■ Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (art.5.7 PTCP)

T1 Zone urbane a marcata presenza di strutture alberghiere e altri servizi al turismo, a valle della linea ferroviaria.
B) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera.

Art. 4.10 - Classificazione delle Unità edilizie in base alla destinazione d'uso nelle zone T.1

1. Nelle zone T.1 gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono rapportati alle caratteristiche, alla consistenza ed agli usi prevalenti in essere nelle diverse unità edilizie.

2. Agli effetti di quanto previsto dal precedente comma, le unità edilizie sono classificate in rapporto agli usi in esse prevalenti, in:

B) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera: quando l'uso b1 interessa almeno il 65% della SU dell'unità edilizia;

3. I cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente a quanto previsto nei successivi articoli.

Art. 4.11 - Modalità di intervento nelle zone T1

1. Fermo restando il sovraordinato rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, nelle zone T1, si

distinguono tre livelli di possibile intervento edilizio o urbanistico:

- interventi di qualificazione della singola unità edilizia, con procedura di intervento edilizio diretto;
- interventi di ristrutturazione urbanistica su più unità edilizie, attuabili con permesso di costruire convenzionato;
- interventi di addensamento o sostituzione urbana su più unità edilizie sulla base di accordi operativi.

2. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli pre-esistenti o ai minimi di legge, come stabiliti nel Regolamento Edilizio.

3. Tutti gli interventi dovranno comunque rispettare i seguenti parametri:

- IC max = 40%;
- SP min = 30% della SF;

Valori superiori o inferiori sono ammessi qualora preesistenti, nell'ambito di interventi su lotti già edificati.

4. In tutte le zone T1, in ciascun edificio le unità immobiliari abitative (uso a1 o a2) devono avere una SU media (ossia nella media dell'edificio) non inferiore a mq. 50. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PUG, le nuove unità immobiliari non dovranno avere una SC inferiore a mq.45.

5. Negli interventi di qualificazione edilizia che si sviluppino negli isolati posti lungo la linea di costa, andrà di norma evitata la realizzazione di edifici aventi un'altezza maggiore di quella pre-esistente. Nel caso in cui si proponga un edificio di altezza maggiore, il proponente dovrà preliminarmente dimostrare che l'intervento non andrà a generare alcun maggiore impatto, in termini di ombreggiamento, sulla fascia costiera dell'arenile.

Art. 4.13 – Interventi di qualificazione della singola unità edilizia di tipo B)

1. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:

- MO, MS, RC, D;
- RE senza incremento del VT fuori terra, né chiusura di logge, balconi o porticati, nonché garantendo il rispetto degli eventuali parametri di IC max e SP min definiti all'art.4.11 co.3.

2. Sono altresì ammessi interventi di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, nel rispetto di:

- VT max fuori terra = VT fuori terra legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme + 15%;

La realizzazione di parcheggi (pertinenziali o meno) potrà avvenire in soluzione interrata all'interno del sedime dell'edificio o, comunque, nel rispetto del parametro di SP min definito all'art.4.11 co.3.

Nel caso in cui non risulti possibile dare attuazione all'incentivo volumetrico nel rispetto dei parametri previsti, sarà possibile proporre la stipula di un Accordo operativo ai sensi di quanto previsto nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (cap.3.4 strategia SLD.2);

3. in alternativa agli interventi di cui alla precedente comma 2), per gli edifici che non

presentino già livelli prestazioni pari o superiori a quelli di seguito richiesti, è ammesso un ampliamento una tantum alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'intervento assicuri il miglioramento sismico dell'edificato esistente, secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio e nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- l'intervento, comprensivo dell'edificato originario e dell'ampliamento realizzato, raggiunga il livello di qualità dell'involucro previste dal Regolamento edilizio;
- VT max fuori terra = VT fuori terra legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +10%.

4. Possibilità e condizioni per i cambi d'uso (fermo restando il rispetto le disposizioni del Titolo II riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici):

- la SC ad uso b1 non può essere ridotta, salvo che al piano terreno delle unità edilizie prospicienti le strade individuate come "fronti commerciali", dove può essere sostituita con usi b5, c5, c9, d1, d2;
- al piano terreno la sommatoria in essere delle superfici per usi b5, c5, c9 d1, d2 non può essere ridotta a favore di altri usi, ma può essere incrementata e sono ammessi cambio d'uso fra l'uno e l'altro dei suddetti;
- altri usi eventualmente presenti possono essere mantenuti nei limiti delle superfici in essere.

5. L'uso b1 può essere ridotto, o sostituito, con usi a1, a2, b2, b4, b5, c2, c5, c8, c9, c12, d1, d2, f1, f2, f5, f6, f10, nelle sole unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale.

In caso di cambio d'uso deve essere assicurata la dotazione di parcheggi P2 e P3 relativa al nuovo uso di cui all'art.2.5.

In caso di impossibilità a reperire i parcheggi, è ammessa la monetizzazione degli stessi.

Si caratterizzano come marginali le unità che, per usi e rapporti percentuali, sono classificabili come non più competitive, ovvero come tendenzialmente non più competitive, in quanto non dotate di livelli di qualità, funzionalità, dimensione, localizzazione e contesto urbanistico adeguati. Si considerano di carattere marginale, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 2 della legge regionale 09.04.1990 n. 28, Comune di Misano Adriatico (RN) Norme di attuazione Piano Urbanistico Generale (PUG) le unità che alla data di adozione del PRG pre-vigente avevano un numero di camere inferiore a 20 secondo gli elenchi ufficiali dei competenti uffici comunali, con esclusione di quelle prospicienti la strada litoranea, e a condizione che:

- sia dimostrata, in base ai bilanci dell'ultimo triennio, la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva;
- non siano in pendenza di procedimenti ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 269/03 o di procedimenti di abuso edilizio;

Tali unità edilizie non sono individuate nelle planimetrie del PUG.

E' in via di approvazione il nuovo strumento urbanistico PUG, attualmente si è in regime di salvaguardia (vigente PRG e PUG adottato), pertanto considerazioni sul possibile sviluppo e/o potenzialità del bene in esame, saranno opportunamente valutate dalla proprietà al termine dell'iter procedurale di approvazione e di entrata in vigore del PUG.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

- 1 Pratica Edilizia 3004_1956
- 2 Pratica Edilizia 3190_1960
- 3 Pratica edilizia 1092_1963
- 4 Pratica 3724_1964
- 5 Permesso di Costruire 5199_1967
- 6 Concessione Edilizia 6212_1967
- 7 Concessione Edilizia 2491_1980
- 8 Condono Edilizio 774_1986
- 9 Concessione Edilizia 127_1989
- 10 Concessione Edilizia 13880_1993
- 11 art.26 177_1999
- 12 DIA 48_2004
- 13 DIA 12_2009
- 14 DIA 201_2009
- 15 DIA 99_2010
- 16 CIL 248_2013

Dalla documentazione e informazioni ricevute dalla proprietà e, per quanto è stato possibile verificare, non emergono difformità particolari.

VALUTAZIONE TECNICA SUL VALORE IMMOBILIARE ATTUALIZZATO

Per la valutazione tecnica del valore immobiliare attualizzato dei beni in questione si procede tenendo conto di quanto sopra esposto e facendo riferimento come termine di paragone, alle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene ed ai più probabili valori di mercato individuati per la situazione di fatto e di diritto in cui si trova il bene.

Edificio 1 - **Catasto Fabbricati - Comune di Misano A.**
Foglio 11 Particella 2474 Categoria B/1

Metodologia utilizzata: Stima attraverso il "Cost Approach"

Il 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 ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole. Il metodo 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.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato.

Per determinare tale valore si utilizzerà una media ponderata tra due calcoli:

- a. *Costo di costruzione medio di zona compreso tra 1.200,00-1.500,00 €/mq. determinato in base alle informazioni assunte e dall'esperienza dello stimatore.*
- b. *Prezzi informativi delle opere edili in Forlì-Cesena e Rimini 2018-2019 della Camera di Commercio di Rimini.*

Per una valutazione orientativa del costo complessivo delle opere, si riportano di seguito i valori unitari orientativi per (estratto dal prezziario Camera di Commercio 2018/2019 ultima versione pubblicata):

Abitazioni signorili, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura, compresi gli oneri accessori per il risparmio energetico, etc.....	euro476,36/mc.
Abitazioni di tipo medio	euro428,40/mc.
Case a schiera	euro445,67/mc.
Scuole	euro 420,65/mc.

- Nota: per i fabbricati civili la cubatura dell'opera è considerata dal piano più basso (anche se interrato) alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture.

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione 20% circa) e successivamente l'utile promotore. Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento. Il deprezzamento potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicandola formula proposta dall'U.E.C. (Union Européennedes Expert Comptables Economiqueset Financiers).

Calcolo superfici

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Edificio 1	T-1°-2°	1318,00 mq	1	1318,00 mq
Superficie totale				1318,00 mq
Destinazione locali accessori	S1-3°	180,00 mq	0,50	90,00 mq
Balconi e terrazzi	1°-2°	89,00 mq	0,30	26,70 mq
Terrazzo di copertura	3°	250,00 mq	0,25	62,50 mq
Superficie totale				179,20 mq
Superficie commerciale totale (arrotondato)				1497,00 mq

Edificio 2	T-1°-2°	283 mq	compreso coeff. di omogeneizzazione per balconi e p.2° (arrotondato)	279,00mq
------------	---------	--------	--	-----------------

CALCOLO CON VALORE MQ.

- Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per edifici ad uso collettivo = €/mq 1.200,00

EDIFICIO 1

Stima del valore dell'edificio: € 1.200,00 x 1.497,00 mq = € 1.796.400,00

CALCOLO CON VALORE MC.

- Valore medio costo di costruzione (mc) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per edifici ad uso collettivo = €/mc 400,00

EDIFICIO 1

Stima del valore dell'edificio: € 400,00 x 5160 mc = € 2.064.000,00

VALORE MEDIO IMMOBILE

$(1.796.400,00€ + 2.064.000,00) / 2 = € 1.930.200,00$

VALORE MEDIO TERRENO

Valore del terreno 20% valore immobile: € 1.930.200 x 20% = € 386.040,00

Totale (immobile + terreno) € **2.316.240,00**

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = 0,00 - Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 0,00

- Riduzione forfettaria del valore del 45% per STATO DI CONSERVAZIONE.

= - € 1.042.308,00

- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.273.932,00

Edificio 2

Catasto Fabbricati - Comune di Misano A. Foglio 11 Particella 178 Categoria B/1 Classe 3

Metodologia utilizzata: "Stima attraverso il più probabile valore venale"

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze e adottando parametri riferiti ai beni di caratteristiche simili dedotti attraverso Agenzie immobiliari, indagini di mercato e Osservatori immobiliari, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con beni simili. La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) ["Stima degli immobili: metodologia e pratica" - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010]. Tali coefficienti, a giudizio dello scrivente, saranno integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi)

appropriati, detti "coefficienti di età, qualità e stato", da applicarsi al valore rilevato attraverso gli Osservatori Immobiliari (Omi, ecc). Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate. Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito sino ad un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

- Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per uso residenziale = €/mq 2.200,00

EDIFICIO 2

Stima del valore complessivo del bene Edificio 2: € 2.200,00 x 279 mq = € 613.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = 0,00 - Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 0,00

- Riduzione forfettaria del valore del 45% per STATO DI CONSERVAZIONE

= - € 276.210,00

- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 337.590,00

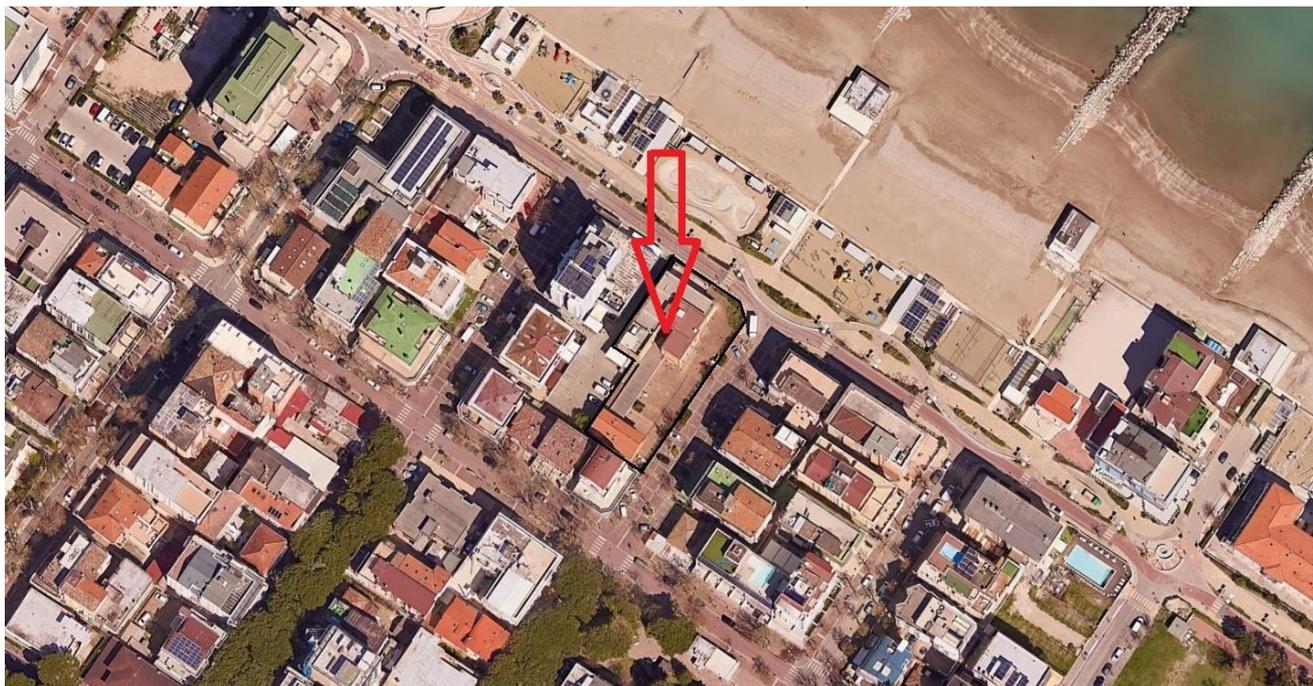
4. CONCLUSIONI

Si afferma che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia:

EDIFICIO 1	100,00%		€ 1.273.932,00
EDIFICIO 2	100,00%		€ 337.590,00

ALLEGATI:

1. Ortofoto
2. Documentazione catastale
3. Documentazione fotografica
4. Notifica vincolo interesse culturale



Ortofoto



N=4876100

E=1796700

1 Particella: 2474

23-Nov-2022 12:6:35
Protocollo pratica T170375/2022
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 554.000 metri
Comune: (RN) MISANO ADRIATICO
Foglio: 11 Svi: Z NE

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2022

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MISANO ADRIATICO (F244) provincia RIMINI



Soggetto richiesto:

CONGREGAZIONE DELLE SUORE OPERAIE DELLA SANTA CASA DI NAZARETH CON SEDE IN BOTTICINO sede BOTTICINO (BS) (CF: 00896250172)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MISANO ADRIATICO (F244) (RN)
• Foglio 11 Particella 2381

(ALTRE) del 08/07/2005 Pratica n. RN0068063 in atti
dal 08/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3024.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MISANO ADRIATICO (F244) (RN)
Foglio 11 Particella 2381

> Indirizzo

VIA LITORANEA SUD Piano T

(ALTRE) del 08/07/2005 Pratica n. RN0068063 in atti
dal 08/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3024.1/2005)

> Dati di classamento

Categoria F/1^a), Consistenza 7 m²

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2014
Pratica n. RN0038442 in atti dal 03/04/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18635.1/2014)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. CONGREGAZIONE DELLE SUORE OPERAIE
DELLA SANTA CASA DI NAZARETH CON SEDE
IN BOTTICINO
(CF 00896250172)

Sede in BOTTICINO (BS)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 registrato in
data - RETT.DATI INTESTAZIONE SU IST.
PROT.91949 Voltura n. 4668.1/2010 - Pratica n.
RN0106782 in atti dal 09/09/2010

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MISANO ADRIATICO (F244)
Numero immobili: **1** Superficie: **7 m²**



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MISANO ADRIATICO (F244) (RN)**
• Foglio **11** Particella **178**

VARIAZIONE del 29/10/2010 Pratica n. RN0131761 in
atti dal 29/10/2010 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 7854.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MISANO ADRIATICO (F244) (RN)**
Foglio **11** Particella **178**

> **Indirizzo**

VIA GABRIELE D` ANNUNZIO n. 8 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2014
Pratica n. RN0077722 in atti dal 26/07/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35803.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.031,05**
Zona censuaria **1**,
Categoria **B/1^b**, Classe **3**, Consistenza **868 mc**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2011
Pratica n. RN0158604 in atti dal 29/10/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46357.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **283 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/10/2010, prot. n. RN0131761



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MISANO ADRIATICO (F244) (RN)**

• Foglio **11** Particella **2474**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MISANO ADRIATICO (F244) (RN)**

Foglio **11** Particella **2474**

VARIAZIONE del 29/10/2010 Pratica n. RN0131761 in
atti dal 29/10/2010 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 7854.1/2010)

> Indirizzo

VIA GABRIELE D` ANNUNZIO n. 8 Piano S1-T -
1-2 - 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2014
Pratica n. RN0077723 in atti dal 26/07/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35804.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 6.129,31**

Zona censuaria **1**,

Categoria **B/1^b**, Classe **3**, Consistenza **5160 mc**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2011
Pratica n. RN0158604 in atti dal 29/10/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46357.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **1499 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/10/2010, prot. n. RN0131761

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 1

> **1. CONGREGAZIONE DELLE SUORE OPERAIE
DELLA SANTA CASA DI NAZARETH CON SEDE
IN BOTTICINO
(CF 00896250172)**

Sede in BOTTICINO (BS)

1. VARIAZIONE del 29/10/2010 Pratica n. RN0131761
in atti dal 29/10/2010 DIVISIONE-FUSIONE-
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7854.1/2010)

Direzione Provinciale di Rimini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Diritto di Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MISANO ADRIATICO (F244)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 7.160,36** Superficie: **6028 m³**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 7.160,36** Superficie: **7 m²** Superficie: **6028 m³**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

b) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Rimini

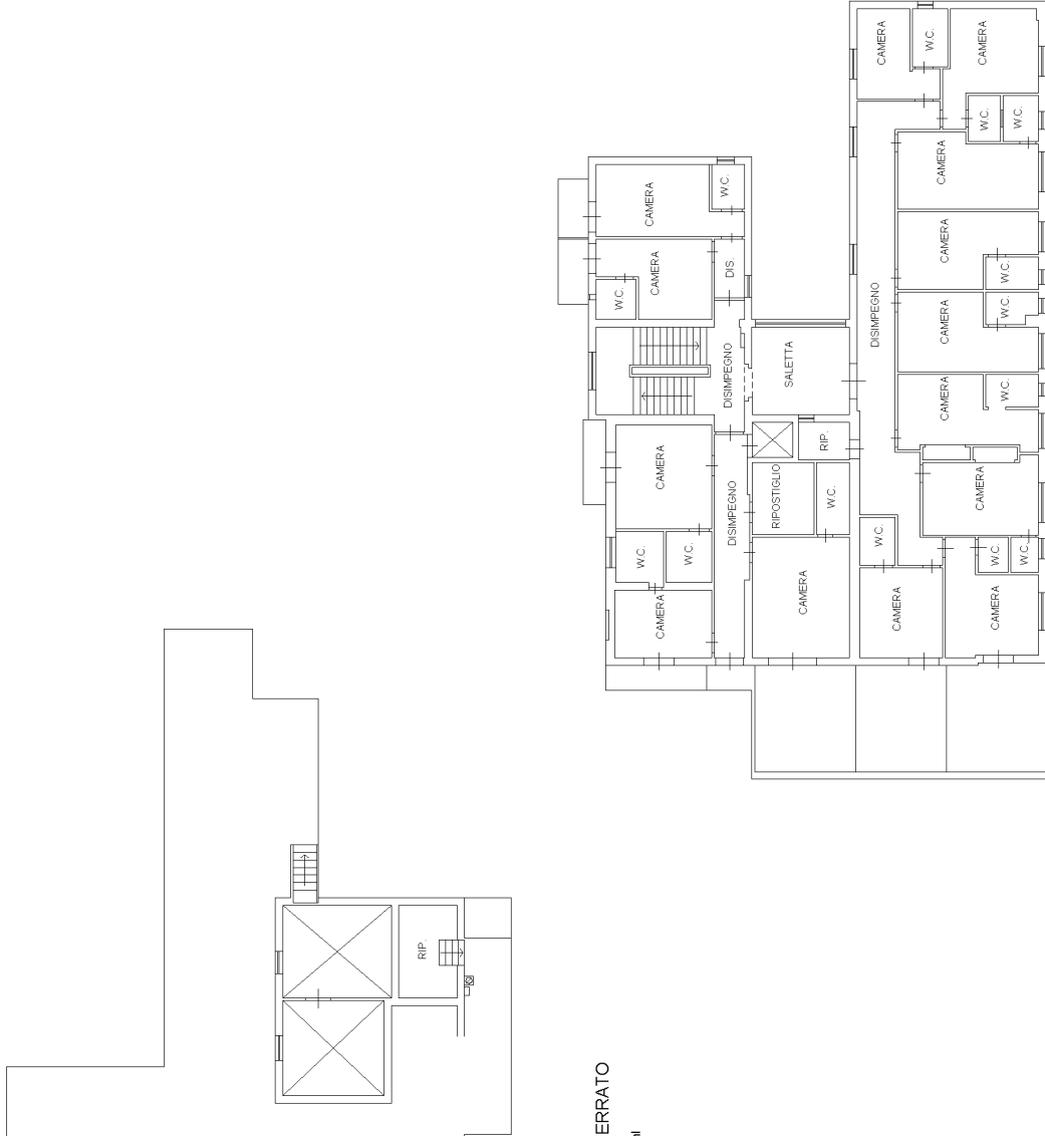
Dichiarazione protocollo n. RN0131761 del 29/10/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Misano Adriatico
Via Gabriele D'annunzio

Scala 1: 200

civ. 8

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 2474
Subalterno:

Compilata da:
Barogi Francesco
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Rimini N. 584



PIANO SEMINTERRATO
H: 1,90 ml

PIANO PRIMO
Hm: 3,15 ml



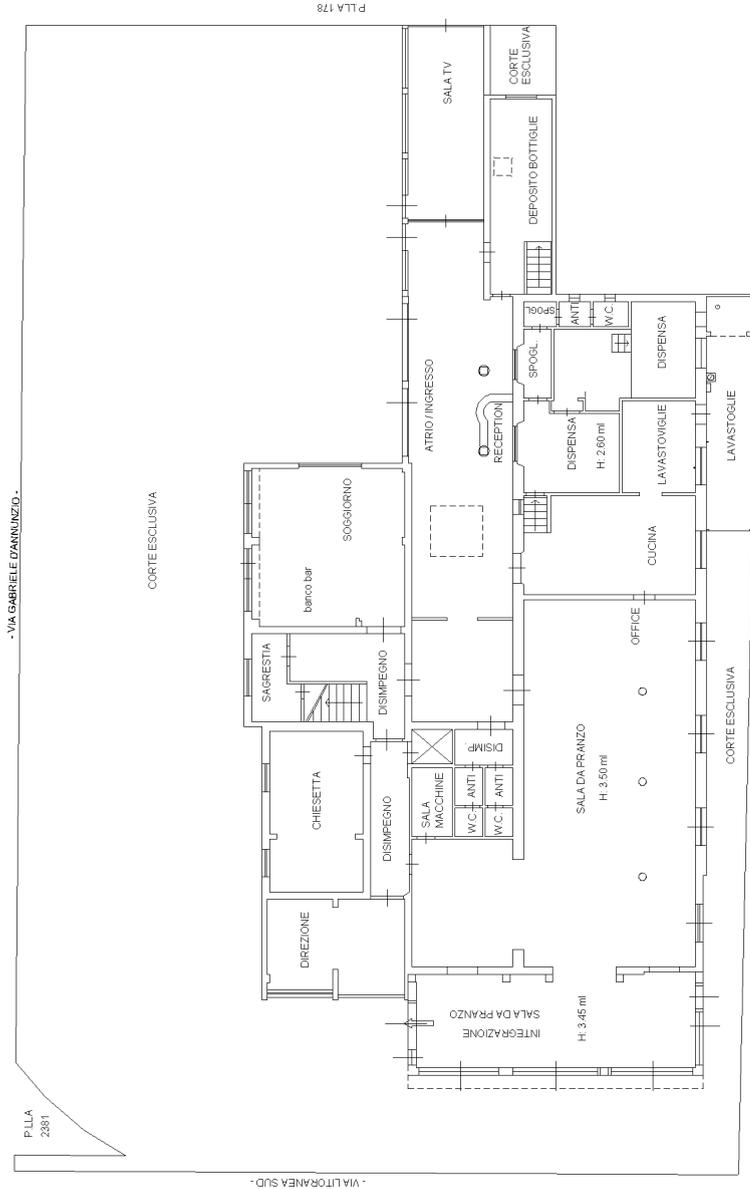
mapa 01

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Rimini

Dichiarazione protocollo n. RN0131761 del 29/10/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Misano Adriatico
Via Gabriele D'annunzio civ. 8

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Particella: 2474
Subalterno:
Compilata da:
Barogi Francesco
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Rimini N. 584

Scheda Scala 1: 200



PIANO TERRA
Hm: 3,88 ml



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Rimini

Dichiarazione protocollo n. RN0131761 del 29/10/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Misano Adriatico
Via Gabriele D'annunzio

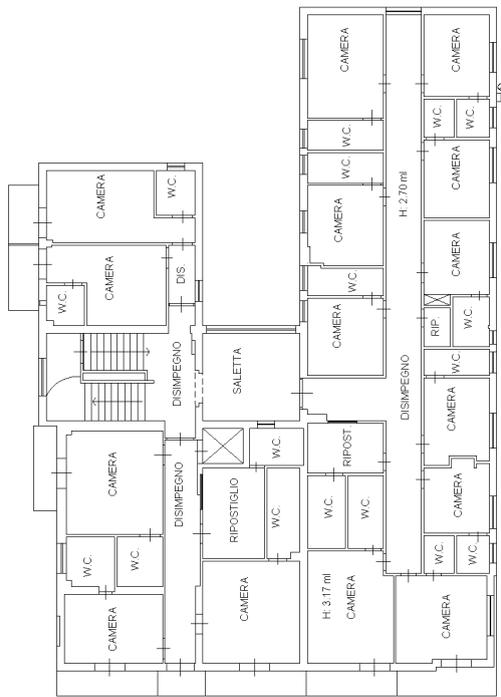
civ. 8

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 2474
Subalterno:

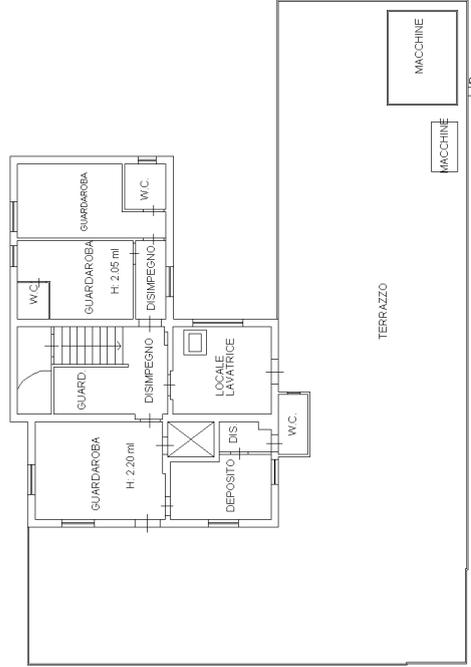
Compilata da:
Barogi Francesco
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Rimini N. 584

Scala 1: 200

Scheda 3



PIANO SECONDO
Hm. 3.17 ml



PIANO TERZO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Rimini

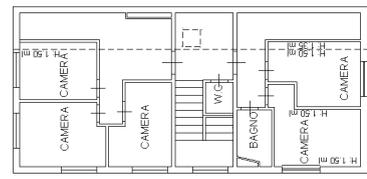
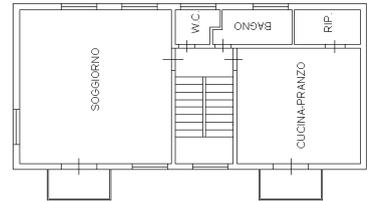
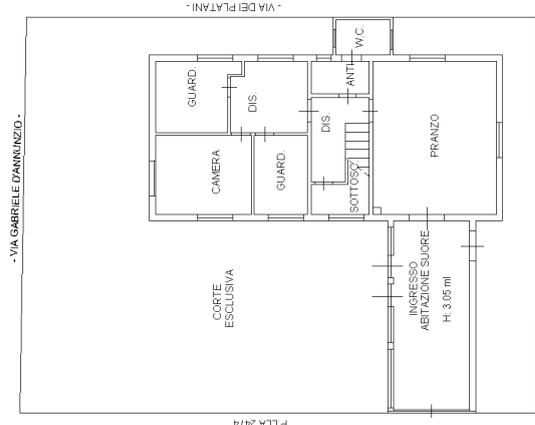
Dichiarazione protocollo n. RN0131761 del 29/10/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Misano Adriatico
Via Gabriele D'annunzio civ. 8

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 178
Subalterno:

Compilata da:
Barogi Francesco
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Rimini N. 584

Scheda
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti





F.1 Casa per ferie _via Litoranea Sud



F.2 Casa per ferie _via Litoranea Sud



F.3 Casa per ferie _cortile interno



F.4 Residenza suore _cortile interno



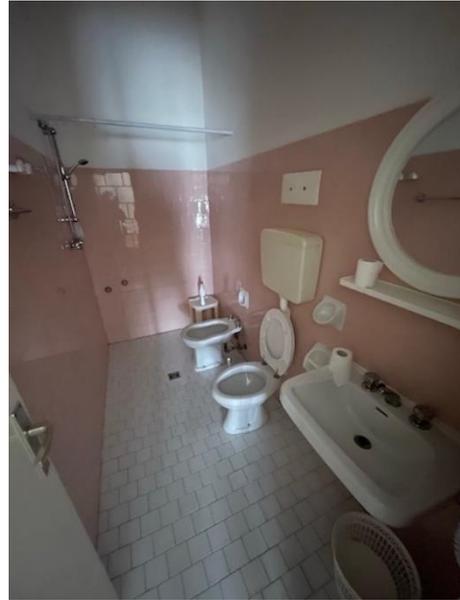
F.5 Casa per ferie _atrio



F.6 Casa per ferie _p.terra sala pranzo



F.7 Casa per ferie_p.primo camera tipo



F.8 Casa per ferie_p.primo bagno tipo



F.9 Casa per ferie_p.secondo_corridoio



F.10 Casa per ferie_p.copertura



F.11 Residenza suore_p.terra soggiorno



F.12 Residenza suore_p.primo camera



F.13 Residenza suore_p.sottotetto



F.14 Residenza suore_p.primo bagno



Ministero della Cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO
CULTURALE DELL' EMILIA ROMAGNA

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA
ROMAGNA

Strada Maggiore 80 – 40125 BOLOGNA

Tel. 0514298211 – Fax 0514298277

E-mail: sr-ero@cultura.gov.it

PEC: sr-ero@pec.cultura.gov.it

Bologna, 19/06/2023

*Alla Congregazione Suore Operaie della
Santa Casa di Nazareth
suoreoperaie@legalmail.it*

*Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti
e Paesaggio per le province di Ravenna,
Forlì-Cesena e Rimini
sabap-ra@pec.cultura.gov.it*

*E p.c. Al Comune di Misano Adriatico
comune.misanoadriatico@legalmail.it*

*Alla CEER - Ufficio Beni Culturali
Ecclesiastici
bcceer@pec.chiesadibologna.it*

Class. 34.07.01/214.4

OGGETTO: MISANO ADRIATICO (RN) – Villa Tadini, sita in via Gabriele D'Annunzio, 8

Dati catastali: foglio 11, mappali 2381, 2474, 178

Proprietà: Congregazione Suore Operaie della Santa Casa di Nazareth

Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D. L.gs. 42/04 e s.m.i.

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto,

Vista la richiesta di verifica dell'interesse culturale presentata dalla proprietà in data 14/02/2023, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;

Visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. n. 7207 del 05/05/2023;

Visto il verbale della seduta del 24/05/2023 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

Si comunica che l'immobile medesimo **non presenta** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi: il complesso, il cui edificio principale fu costruito nel 1925, oggi destinato a "casa per ferie", è stato oggetto nei decenni passati di più interventi di ampliamento e ristrutturazione volti a far fronte al mutare delle esigenze. Internamente si presenta alquanto semplice e ordinario; persa la distribuzione originaria degli spazi e privo di aspetti degni di nota, esso presenta caratteristiche riconducibili all'edilizia abitativa del secondo Novecento, risultando modesto, anche in relazione ai materiali utilizzati. Considerata l'eco razionalista ancora in parte percepibile all'esterno del corpo principale, si ritiene comunque opportuno che detto corpo di fabbrica sia salvaguardato dagli strumenti urbanistici del Comune di Misano Adriatico.

Si rammenta alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Si specifica inoltre che per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

Si evidenzia infine che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

IL SEGRETARIO REGIONALE DELEGATO

Arch. Corrado Azzolini

firmato digitalmente

CHM