Visto agli atti
In data: 12/05/2024

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

R.G. 642/2019

Kyron SRL
C.F./P.I. 01951671203

Giudice Delegato Dr. Sergio Rossetti

Curatore Dr. Andrea Coli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Stima beni immobili in Riccione

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI
CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com - PEC: luca.mutti@geopec.it

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Premesse

Il sottoscritto Geometra Luca Mutti con studio in Milano Via Carlo de Angeli, n.3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano, è stato incaricato dal Curatore Dott. Rag. Andrea Coli con istanza n. 6/19, presentata in data 8/01/2020, di procedere alla valutazione dei fabbricati siti in Riccione, Viale G. D'Annunzio n. 141, 146 e 217 in parte di proprietà della Fallita Società ed in parte in diritto di superficie in forza di lodo arbitrale trascritto in data 11/12/2008 reg. part. 10877 reg gen 1955, nonché di una serie di appezzamenti di terreno sempre in Riccione, al fine di procedere ad una loro collocazione sul mercato mediante gara competitiva come previsto dal Tribunale di Milano.

Sul punto si precisa che sono state presentate tre relazioni in vari periodi dall'anno 2019 ad oggi a seguito della modifica di aspetti giuridici tra la Società ed il Comune di Riccione, in sintesi meglio dettagliati:

- Una prima relazione di stima è stata depositata agli atti della procedura il 22 ottobre 2021, successivamente a seguito di ricorso al TAR della Regione Emilia Romagna il Giudice Delegato Dott. Rossetti ha chiesto un parere pro veritate da parte dell'Avvocato amministrativista Steno Dondè e sulla base di quanto da quest'ultimo relazionato al Tribunale ed alla Curatela, un parere estimativo integrativo della relazione da parte sottoscritto;
- il successivo documento, integrativo della prima relazione, è stato depositato presso gli archivi della procedura in data 26 maggio 2022 a fronte del ricorso al TRA promosso dal Comune di Riccione che impugnava la convenzione originaria ritenendo definitivamente scaduta
- un secondo documento integrativo depositato il 24 luglio 2023, stante la comunicazione pervenuta alla Curatela da parte del Comune di Riccione che, richiamandosi al contratto di concessione del 2004 ed alla trascrizione della domanda giudiziale del 28/10/2021 reg. gen. 17017 reg. part. 11779, proponeva una soluzione conciliativa con la procedura fallimentare.
- Si è pervenuti oggi alla terza integrazione e modifica del perimetro della stima a seguito della sentenza del TAR per l'Emilia Romagna di Bologna, n. 32/2024 del 14 dicembre 2023 (comunicato alla curatela il 17 gennaio 2024) che ha parzialmente accolto il ricorso proposto dal Comune di Riccione contro il Fallimento Kyron, per la risoluzione della Convenzione /

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Contratto di concessione intervenuto tra Comune di Riccione e Kyron S.r.l. in data 11.03.2004 Rep. n. 65718 Racc. n. 12643; l'Avvocato Dondè è pervenuto alla seguente conclusione:

*"Il TAR, infatti, ha dichiarato la risoluzione del contratto, ma non ha condannato il fallimento Kyron al pagamento di alcun risarcimento del danno. Anche le spese legali sono state integralmente compensate tra le parti. Ritengo che la sentenza qui allegata non dia spazio a impugnazione in grado di appello, atteso che l'inadempimento di Kyron alle obbligazioni contrattuali (ottenere in tempi ragionevoli un permesso di costruire finalizzato alla ristrutturazione del patrimonio oggetto di concessione) non è ragionevolmente contestabile. I giudici amministrativi, sul punto, si sono così espressi: "il fatto che a diciassette anni di distanza dalla stipula della convenzione l'intervento di restauro e risanamento conservativo non fosse stato ancora eseguito consente di affermare con certezza che il termine ragionevole per adempiere era scaduto e che la società concessionaria, ora fallita, era sicuramente inadempiente rispetto a quell'obbligazione". Inoltre, hanno sottolineato anche il fatto che Kyron S.r.l. "aveva richiesto il permesso di costruire, salvo poi non ritirarlo per mancato pagamento degli oneri concessori. Anche questa condotta si configura sicuramente come violativa del dovere generale di diligenza e di correttezza**". A questo punto, si tratta di prendere atto del dispositivo della sentenza e di aggiornare la perizia, eliminando dal patrimonio della fallita gli immobili indicati nella convenzione / contratto di concessione oggi risolta. Mi dichiara a disposizione del Geom. Luca Mutti per la redazione delle modifiche sopra indicate.**

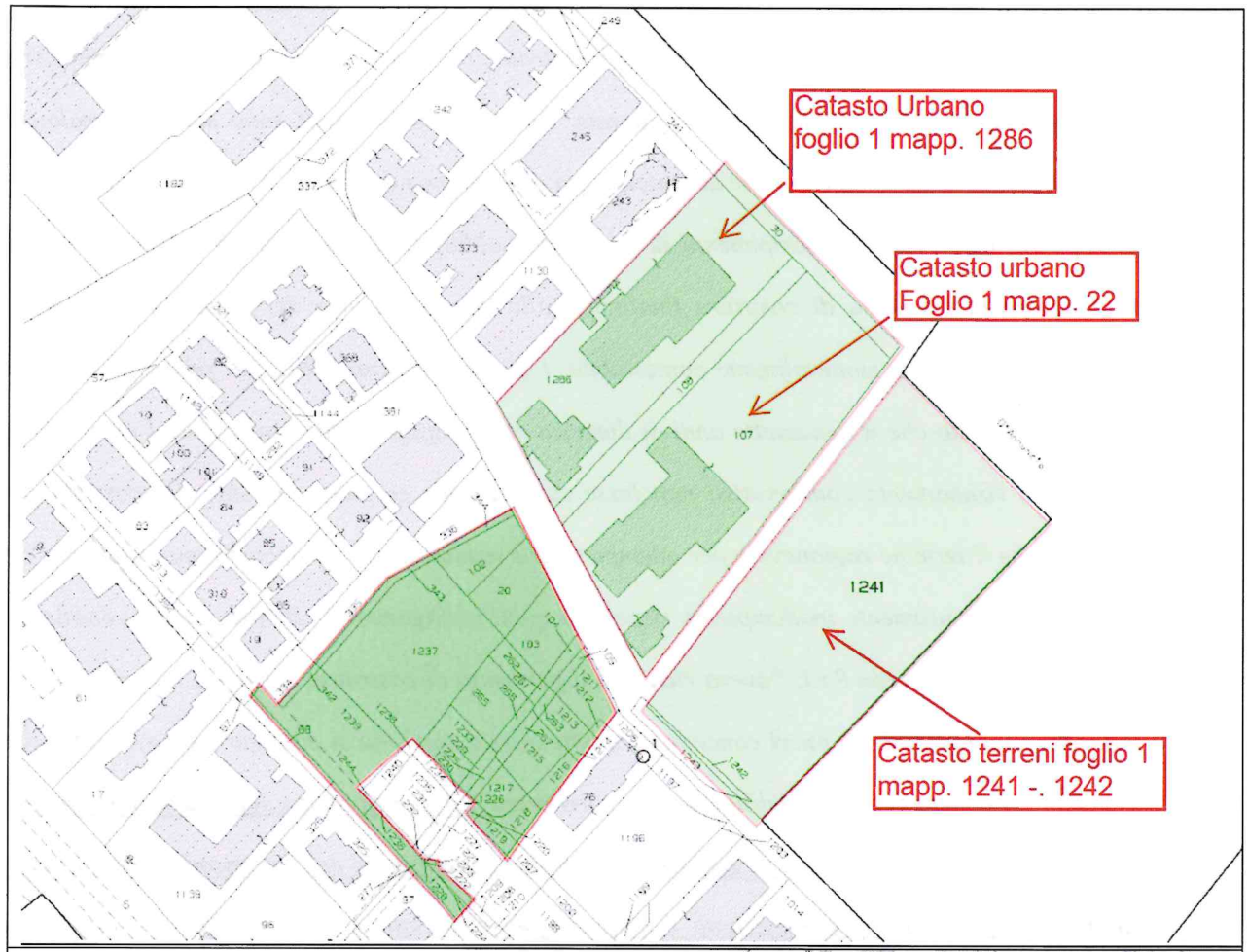
Per quanto sopra rappresentato il sottoscritto ad oggi rinnova l'elaborato peritale escludendo quanto oggetto della sentenza del TAR

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Situazione catastale

Estratto catastale del foglio 1



Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Catasto Fabbricati

Titolarità	Ubicazione	F.	part.	Sub	Cl.	CL	cons.		Rendita
1/1	RICCIONE(RN) VIALE D` ANNUNZIO GABRIELE n. 217 Piano T-1 - 2-3	1	22 / 102		Zona 1 Cat.B/1	1	mc.	11.259,00	Euro: 10466,59
1/1	RICCIONE(RN) VIALE D` ANNUNZIO GABRIELE n. 217 Piano T-1 - 2-3	1	1286	1	Zona 1 Cat.B/1	1	mc.	12.549,00	Euro: 11665,80

Ai sensi della L. 122/2010 non è possibile dichiarare la conformità catastale degli immobili essendo abbandonati da molti anni ed oggetto di vandalismo che ha portato alla demolizione partizioni interne

Catasto Terreni

Proprieta' per 1/1	1	20		SEMINATIVO	3	mq.	250,00	R.D. Euro: 1,15 (*) R.A. Euro: 1,36
Proprieta' per 1/1	1	30		PASCOLO	U	mq.	369,00	R.D. Euro: 0,28 (*) R.A. Euro: 0,19
Proprieta' per 1/1	1	103		SEMINATIVO	3	mq.	349,00	R.D. Euro: 1,61 (*) R.A. Euro: 1,89
Proprieta' per 1/1	1	104		SEMINATIVO	3	mq.	74,00	R.D. Euro: 0,34 (*) R.A. Euro: 0,40
Proprieta' per 1/1	1	105		SEMINATIVO	3	mq.	73,00	R.D. Euro: 0,34 (*) R.A. Euro: 0,40
Proprieta' per 1/1	1	108		SEMINATIVO	3	mq.	593,00	R.D. Euro: 2,73 (*) R.A. Euro: 3,22
Proprieta' per 1/1	1	261		SEMINATIVO	3	mq.	133,00	R.D. Euro: 0,61 (*) R.A. Euro: 0,72
Proprieta' per 1/1	1	262		SEMINATIVO	3	mq.	23,00	R.D. Euro: 0,11 (*) R.A. Euro: 0,12
Proprieta' per 1/1	1	263		SEMINATIVO	3	mq.	26,00	R.D. Euro: 0,12 (*) R.A. Euro: 0,14
Proprieta' per 1/1	1	265		SEMINATIVO	3	mq.	351,00	R.D. Euro: 1,62 (*) R.A. Euro: 1,90
Proprieta' per 1/1	1	266		SEMINATIVO	3	mq.	59,00	R.D. Euro: 0,27 (*) R.A. Euro: 0,32
Proprieta' per 1/1	1	267		SEMINATIVO	3	mq.	57,00	R.D. Euro: 0,26 (*) R.A. Euro: 0,31
Proprieta' per 1/1	1	277		SEMINATIVO	3	mq.	171,00	R.D. Euro: 0,79 (*) R.A. Euro: 0,93
Proprieta' per 1/1	1	279		SEMINATIVO	3	mq.	7.513,00	R.D. Euro: 34,63 (*) R.A. Euro: 40,74
Proprieta' per 1/1	1	342		VIGNETO	3	mq.	33,00	R.D. Euro: 0,25 (*) R.A. Euro: 0,28
Proprieta' per 1/1	1	343		SEMINATIVO	3	mq.	99,00	R.D. Euro: 0,46 (*) R.A. Euro: 0,54
Proprieta' per 1/1	1	344		SEMINATIVO	3	mq.	55,00	R.D. Euro: 0,25 (*) R.A. Euro: 0,30
Proprieta' per 1/1	1	1192		SEMINATIVO	3	mq.	5.482,00	R.D. Euro: 25,27 (*) R.A. Euro: 29,73
Proprieta' per 1/1	1	1211		SEMINATIVO	3	mq.	239,00	R.D. Euro: 1,11 R.A. Euro: 1,30
Proprieta' per 1/1	1	1212		SEMINATIVO	3	mq.	9,00	R.D. Euro: 0,04

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

								R.A. Euro: 0,05
Proprieta' per 1/1	1	1213		SEMINATIVO	3	mq.	138,00	R.D. Euro: 0,64 (*)
								R.A. Euro: 0,75
Proprieta' per 1/1	1	1214		SEMINATIVO	3	mq.	24,00	R.D. Euro: 0,11 (*)
								R.A. Euro: 0,13
Proprieta' per 1/1	1	1215		SEMINATIVO	3	mq.	270,00	R.D. Euro: 1,24 (*)
								R.A. Euro: 1,46
Proprieta' per 1/1	1	1216		SEMINATIVO	3	mq.	87,00	R.D. Euro: 0,40 (*)
								R.A. Euro: 0,47
Proprieta' per 1/1	1	1217		SEMINATIVO	3	mq.	147,00	R.D. Euro: 0,68 (*)
								R.A. Euro: 0,80
Proprieta' per 1/1	1	1218		SEMINATIVO	3	mq.	84,00	R.D. Euro: 0,39 (*)
								R.A. Euro: 0,46
Proprieta' per 1/1	1	1219		SEMINATIVO	3	mq.	68,00	R.D. Euro: 0,31 (*)
								R.A. Euro: 0,37
Proprieta' per 1/1	1	1222		SEMINATIVO	3	mq.	42,00	R.D. Euro: 0,19 (*)
								R.A. Euro: 0,23
Proprieta' per 1/1	1	1223		SEMINATIVO	3	mq.	7,00	R.D. Euro: 0,03 (*)
								R.A. Euro: 0,04
Proprieta' per 1/1	1	1224		SEMINATIVO	3	mq.	12,00	R.D. Euro: 0,06 (*)
								R.A. Euro: 0,07
Proprieta' per 1/1	1	1225		SEMINATIVO	3	mq.	40,00	R.D. Euro: 0,18 (*)
								R.A. Euro: 0,22
Proprieta' per 1/1	1	1228		SEMINATIVO	3	mq.	5,00	R.D. Euro: 0,02 (*)
								R.A. Euro: 0,03
Proprieta' per 1/1	1	1229		SEMINATIVO	3	mq.	43,00	R.D. Euro: 0,20 (*)
								R.A. Euro: 0,23
Proprieta' per 1/1	1	1232		SEMINATIVO	3	mq.	5,00	R.D. Euro: 0,02 (*)
								R.A. Euro: 0,03
Proprieta' per 1/1	1	1233		SEMINATIVO	3	mq.	268,00	R.D. Euro: 1,24 (*)
								R.A. Euro: 1,45
Proprieta' per 1/1	1	1236		SEMINATIVO	3	mq.	30,00	R.D. Euro: 0,14 (*)
								R.A. Euro: 0,16
Proprieta' per 1/1	1	1237		SEMINATIVO	3	mq.	1.732,00	R.D. Euro: 7,98 (*)
								R.A. Euro: 9,39
Proprieta' per 1/1	1	1239		VIGNETO	3	mq.	791,00	R.D. Euro: 6,08 (*)
								R.A. Euro: 6,74
Proprieta' per 1/1	1	1244		VIGNETO	3	mq.	8,00	R.D. Euro: 0,06 (*)
								R.A. Euro: 0,07
Proprieta' per 1/1	1	1241		SEMINATIVO	3	mq.	7.359,00	R.D. Euro: 33,92 (*)
								R.A. Euro: 39,91
Proprieta' per 1/1	1	1242		SEMINATIVO	3	mq.	65,00	R.D. Euro: 0,30 (*)
								R.A. Euro: 0,35

Il perimetro catastale indicato non è in alcuni casi coincidente con lo stato dei luoghi, in particolare per quanto concerne la viabilità stradale, la stima è riferita a corpo, ma dovranno essere attivate delle rettifiche in funzione di quanto riscontrato con la viabilità comunale.

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. di Rimini aggiornata al 2 aprile 2024

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2002 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 2207 Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 23294 del 06/02/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RICCIONE (RN) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2002 - Registro Particolare 473 Registro Generale 2208 Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 23295 del 06/02/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in RICCIONE(RN), RIMINI(RN) SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2004 - Registro Particolare 3129 Registro Generale 4951 Pubblico ufficiale ECUBA FRANCESCA Repertorio 65718 del 11/03/2004 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AMMINISTRATIVA Immobili siti in RICCIONE(RN)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 1704 Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 23913/8834 del 22/01/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RICCIONE(RN) SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2007 - Registro Particolare 315 Registro Generale 1705 Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 23915/8835 del 22/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in RICCIONE(RN) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1401 del 17/04/2013 (VARIAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE)
2. Annotazione n. 700 del 01/04/2014 (PROROGA DURATA)
3. Annotazione n. 826 del 29/04/2015 (PROROGA DI DURATA)
4. Annotazione n. 1077 del 20/04/2016 (PROROGA DURATA)
5. Annotazione n. 1846 del 12/07/2019 (SURROGAZIONE)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2008 - Registro Particolare 10877 Registro Generale 19551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2008 del 12/07/2008 ATTO GIUDIZIARIO - LODO ARBITRALE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI Immobili siti in RICCIONE(RN)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 5197 Registro Generale 8457

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 27641/11037 del 21/04/2009

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in RICCIONE(RN)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 5199 Registro Generale 8459

Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 27641/11037 del 21/04/2009

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in RICCIONE(RN)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 5200 Registro Generale 8460

Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 27641/11037 del 21/04/2009

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE DI COMPARTO

Immobili siti in RICCIONE(RN)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2010 - Registro Particolare 3814 Registro Generale 16464

Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 29744/12499 del 14/10/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in RICCIONE(RN) SOGGETTO DEBITORE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 3841 Registro Generale 6817

Pubblico ufficiale REGIONE EMILIA-ROMAGNA Repertorio 3712 del 04/04/2011

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' Immobili siti in RICCIONE(RN)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2020 - Registro Particolare 3752 Registro Generale 5622

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 363 del 13/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RICCIONE(RN)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2021 - Registro Particolare 494 Registro Generale 699

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 683/2019 del 01/08/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in RICCIONE(RN)

14.TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 11779 Registro Generale 17017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTARTIVO REGIONALE EMILIA ROMAGNA Repertorio 2565 del 27/10/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO Immobili siti in RICCIONE(RN)

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

15. ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2022 - Registro Particolare 14 Registro Generale 98 Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 23295 del 06/02/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in RICCIONE(RN), RIMINI(RN)

Provenienza

I fabbricati identificati al foglio 1, mappali 101 e 22, oltre ad area urbana di complessiva superficie di mq. 7.067, sono pervenuti alla Società Kyron srl in forza di atto di compravendita stipulato in data 6/02/2002 a firma Notaio Cesare Licini di Pesaro rep. 23294/5070, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rimini in data 13/02/2002 reg. part. 1560, reg. gen. 2207

I terreni identificati al foglio 1, mappali 21, 278 e 279 sono pervenuti alla Kyron srl, in forza di atto di compravendita a firma Notaio Pietro Bernardi Fabbrani del 22/01/2007 rep. 23913/8834, trascritto in data 26/01/2007 reg. part. 1007, reg. gen. 1704.

Situazione urbanistica

Il PSC è in vigore dal 23/05/2007, data di pubblicazione sul B.U.R. n° 63 del 23/05/2007.

L'articolo 28 Piano Strutturale Comunale (PSC) della Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e nella stesura vigente prima dell'approvazione delle modifiche allo stesso introdotte con la L.R. n° 6/2009.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'articolo 6, commi 1 e 2.

Il Piano Strutturale Comunale in particolare:

a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
b) definisce, nell'osservanza del principio generale di cui all'articolo 2, comma 2, lettera f), quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e);

c) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;

d) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e definisce i criteri di massima per la loro localizzazione;

e) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;

f) individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.

Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC.

La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.

NORME DI ATTUAZIONE; E' un elaborato in formato testuale contenente le Norme Tecniche di attuazione del PSC Sono contenute in un unico elaborato NormeTecTesto_approvazione.pdf

TAVOLA N. 1 del PSC Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature: Contiene l'individuazione delle condizioni di vulnerabilità e dei vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata in materia di assetto geologico e idrogeologico; contiene inoltre i vincoli e le distanze di rispetto da osservare in relazione alla presenza di infrastrutture; La tavola è suddivisa in 2 fogli in scala 1: 5.000 - Tavola 1.1 TAVOLA 1-1.pdf - Tavola 1.2 TAVOLA 1-2.pdf

TAVOLA n. 2 del PSC Tutele dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturali: Contiene i diversi vincoli derivanti da norme di legge o piani sovraordinati, o individuati dal PSC in applicazione di direttive di piani sovraordinati: aree soggette a vincoli dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, edifici e nuclei storici, viabilità storica, aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ecc.. Rappresenta quindi, insieme alla Tav. n. 1, il quadro delle condizioni e dei limiti entro

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

cui la pianificazione comunale può agire; La tavola è suddivisa in 2 fogli in scala 1: 5.000 - Tavola 2.1 TAVOLA 2-1.pdf - Tavola 2.2 TAVOLA 2-2.pdf

TAVOLA n. 3 del PSC Ambiti territoriali e indicazioni progettuali, un foglio in scala 1:10.000; Contiene la parte progettuale del PSC, ossia la suddivisione del territorio in ambiti a cui corrispondono differenti politiche e forme di intervento, nonché l'indicazione delle principali azioni progettuali riguardanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità, il sistema insediativo; La tavola è un unico foglio in scala 1: 10.000 - Tavola 3 TAVOLA 3.pdf RELAZIONE DI VALSAT Contiene gli elementi per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del Piano e le indicazioni per i monitoraggio degli effetti dell'attuazione. E' contenuta in un unico elaborato VALSAT_approvazione.pdf

Tav. 1.1 Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature

Area a potenziale liquefacibilità dei terreni; perimetro del Centro abitato definito ai sensi dell'Art. A5, comma 6 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 coincidente con la delimitazione del territorio urbanizzato classificato ai sensi dell'art. 28 comma 2 lett. d) della stessa legge;

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Tav. 2.1 – tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturali

Parte Zone urbanizzate in ambito costiero (art. 25 del PTCP)

Parte Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP)

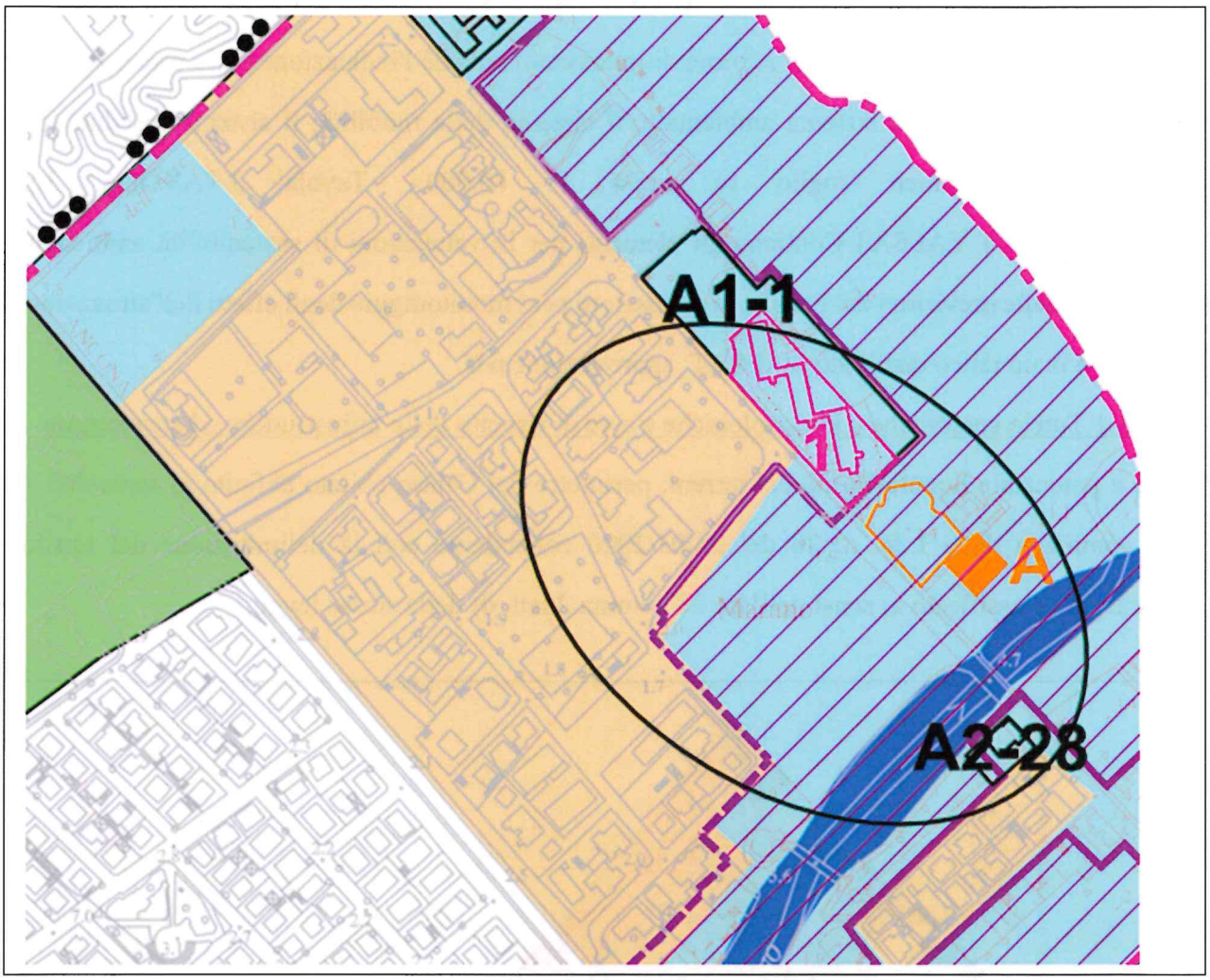


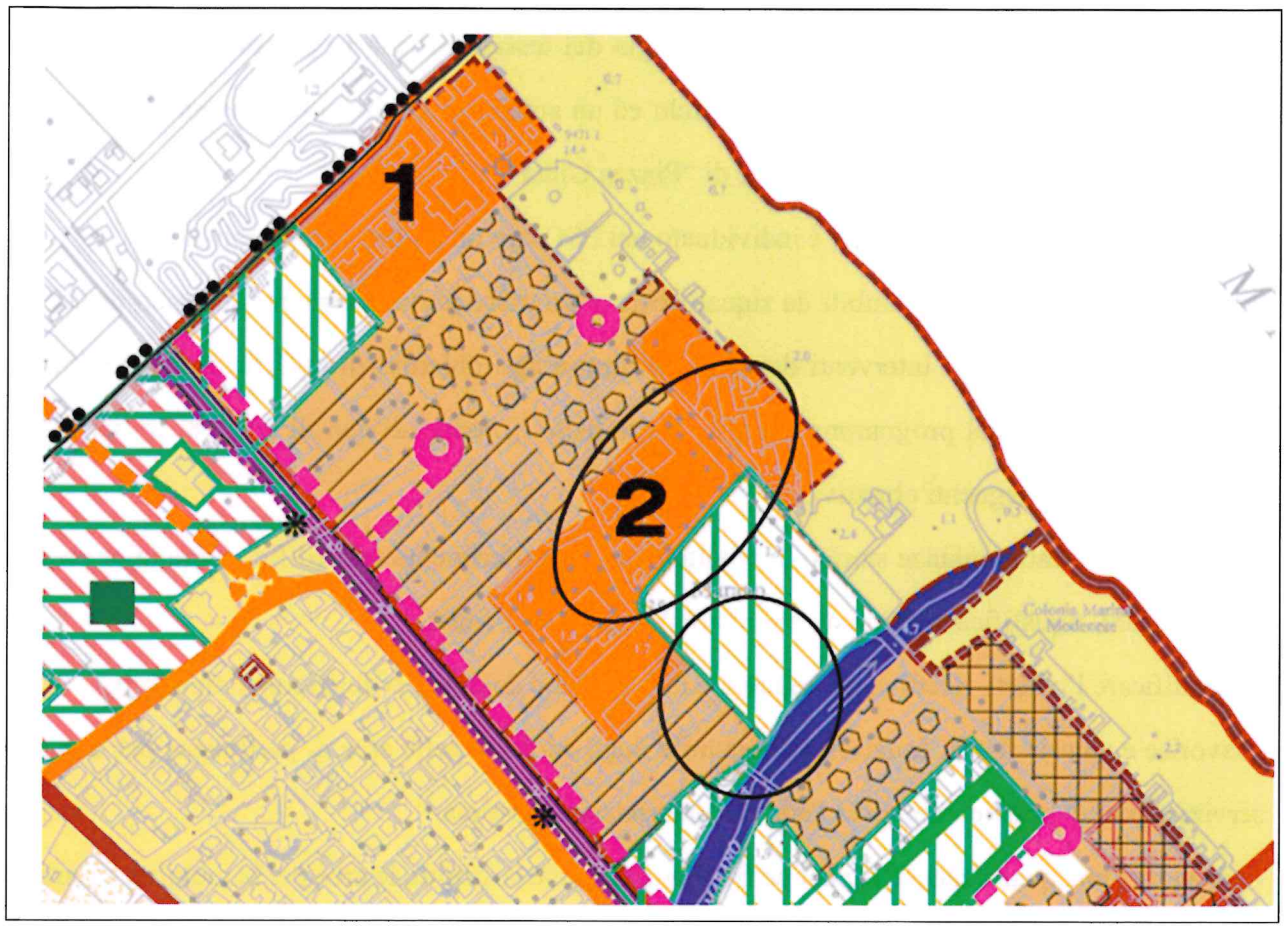
Tavola 3 Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali

Parte Ambiti urbani da riqualificare e relativo numero identificativo (N° 2)

I mappali 1241 e 1242 del foglio 1 ricadono in zona Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica: porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dell'art. 24 comma 3° lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP.

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58



Art. 4.4 Territorio urbanizzato: ambiti da riqualificare

1. Definizione. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. Determinazioni del PSC. Sono individuati ambiti di riqualificazione:

a) nella fascia di territorio a mare dalla linea ferroviaria, nelle porzioni agli estremi nord e sud del territorio comunale ricomprese nel Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città delle Colonie" di cui all'art. 3.8; nella porzione nord della fascia costiera sono comprese in questi ambiti esclusivamente colonie e relative aree di pertinenza soggette alle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP, nonché dotazioni territoriali; nella porzione sud sono comprese colonie e relative aree di pertinenza, gli immobili ed aree interessate dalle strutture termali, aree ospitanti attrezzature ricreative, nonché aree residenziali, ricettive e dotazioni territoriali;

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

b) a monte della ferrovia, alcuni ambiti di frangia del tessuto urbano in prospicenza delle dorsali ambientali del Torrente Marano e del Rio Melo ed un ambito individuato nella zona del "Paese" e specificatamente dal complesso delle aree di "Piazza Unità".

Ciascun ambito di riqualificazione è individuato nel PSC con un numero progressivo.

3. Obiettivi del PSC. Negli ambiti da riqualificare a carattere prevalentemente turistico di cui alla lettera a) del punto 2 gli interventi devono contribuire agli obiettivi di qualificazione dell'offerta turistica individuati nel programma unitario 'Città delle Colonie' di cui all'art. 3.8; in particolare vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- riqualificare l'offerta ricettiva alberghiera e il riuso delle colonie per funzioni compatibili;
- favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera;
- perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte costruito, le aree per la mobilità e l'arenile in accordo con il Piano dell'Arenile. Negli ambiti da riqualificare di cui alla lettera b) del punto 2, gli interventi devono perseguire:
- per quelli in prospicenza delle dorsali ambientali del Torrente Marano e del Rio Melo, il riordino urbanistico e la mitigazione ambientale delle funzioni esistenti, senza significativi aumenti del carico urbanistico; in particolare deve essere progettato un margine ordinato e qualificato dell'urbano rispetto alle aree perifluviali, e devono essere valorizzate le residue visuali verso il corso d'acqua;
- per quello individuato nella zona del "Paese", il riordino e la riqualificazione urbanistica del grande "vuoto urbano" al fine di costituire un nuovo luogo di aggregazione sociale attraverso l'insediamento di funzioni pubbliche in nuovi edifici da realizzare e l'uso temporaneo di tali strutture per iniziative culturali, mantenendo comunque il carattere di "vuoto urbano" per parcheggio e mercato.

4. Capacità insediativa. Negli ambiti di cui alla lettera a) del punto 2 può darsi luogo ad incrementi della capacità insediativa preesistente esclusivamente attraverso atti di programmazione negoziata coerenti con il "Programma città delle colonie"; entro i seguenti limiti:

- per la residenza, entro le possibilità offerte dal cambio d'uso di edifici preesistenti (si stima un incremento di circa 30 alloggi turistici);

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

- per le attività ricettive alberghiere, entro il limite massimo di 20.000 mq.;

- per le attività e funzioni previste dall'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici previgenti al PSC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 20 del 31/01/2006 per l'ambito indicato con il n. □ al successivo punto 8, entro il limite delle capacità insediative massime previste dall'Accordo medesimo.

8. Indirizzi specifici per ciascun ambito di riqualificazione.

In generale per questi ambiti il P.S.C. persegue gli obbiettivi precisati al punto 3.

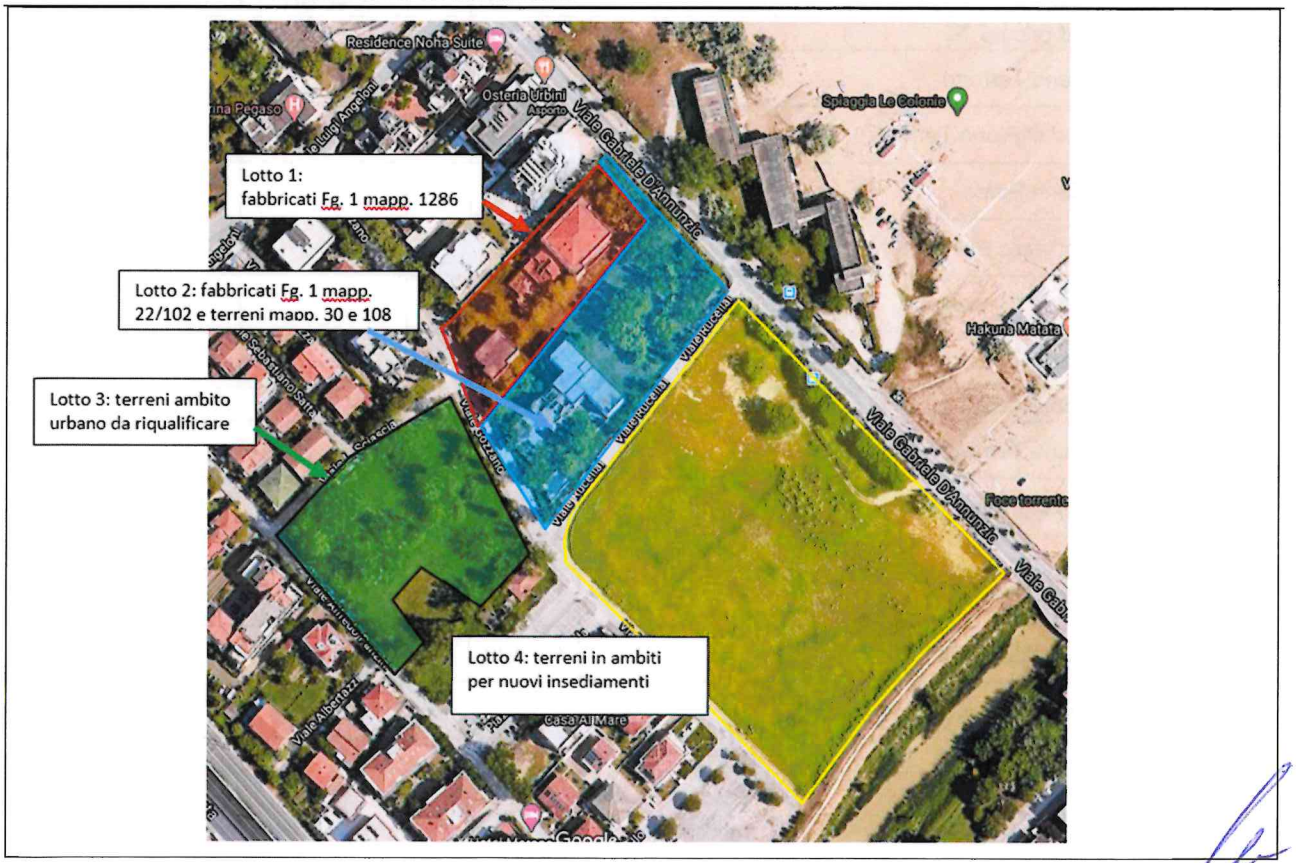
In particolare oltre agli obbiettivi soprarichiamati, vengono per ciascun ambito perseguiti gli indirizzi specifici di seguito riportati:

Situazione comunale

I fabbricati identificati al foglio 1, mappali 101 e 22 sono state rilasciate dal Comune di Riccione concessioni in sanatoria in data 9/05/2001 n. 3996, 3997, 3998, 3999.

E' stato richiesto accesso atti, ma ad oggi il Comune per l'emergenza Covid-19 non è in grado di soddisfare in tempi utili la richiesta. Non è possibile quindi dichiarare la conformità o meno dei cespiti.

Identificativi lotti e situazione urbanistica



Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Consistenza

Titolarità	Ubicazione	F.	part.	Sub	Classamento	CL		cons.
Lotto 1								
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN) VIALE D` ANNUNZIO GABRIELE n. 217 Piano T-1 - 2-3	1	1286	1	Zona 1 Cat. B/1	1	mc.	12.549,00
	Fabbricato 1							
	Piano Terreno							768,00
	Portici Piano Terreno							189,00
	Piano Primo							660,00
	Terrazzi Piano Primo							262,00
	Piano Secondo							613,00
	Piano Terzo							500,00
	Fabbricato 2							
	Piano Terreno							320,00
	Piano Primo							250,00
	Terrazzo Piano Primo							100,00
	Piano Secondo							210,00
	Piano Terzo							210,00
								Lotto 2
Catasto Urbano Fabbricati								
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN) VIALE D` ANNUNZIO GABRIELE n. 217 Piano T-1 - 2-3	1	22 / 102		Zona 1 Cat. B/1	1	mc.	11.259,00
	Fabbricato 1							
	Piano Terreno							944,00
	Portici Piano Terreno							176,00
	Piano Primo							640,00
	Terrazzo Piano Primo							400,00
	Piano Secondo							638,00
	Piano Terzo							645,00
	Fabbricato 2							
	Piano Terreno							80,00
	Piano Primo							80,00
								962,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	30		PASCOLO	U	mq.	369,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	108		SEMINATIVO	3	mq.	593,00
	totale terreni pertinenziali						mq.	962,00
								Lotto 3
Catasto Terreni								

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	20		SEMINATIVO	3	mq.	250,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	103		SEMINATIVO	3	mq.	349,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	104		SEMINATIVO	3	mq.	74,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	105		SEMINATIVO	3	mq.	73,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	261		SEMINATIVO	3	mq.	133,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	262		SEMINATIVO	3	mq.	23,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	263		SEMINATIVO	3	mq.	26,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	265		SEMINATIVO	3	mq.	351,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	266		SEMINATIVO	3	mq.	59,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	267		SEMINATIVO	3	mq.	57,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	277		SEMINATIVO	3	mq.	171,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	342		VIGNETO	3	mq.	33,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	343		SEMINATIVO	3	mq.	99,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	344		SEMINATIVO	3	mq.	55,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1211		SEMINATIVO	3	mq.	239,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1212		SEMINATIVO	3	mq.	9,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1213		SEMINATIVO	3	mq.	138,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1214		SEMINATIVO	3	mq.	24,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1215		SEMINATIVO	3	mq.	270,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1216		SEMINATIVO	3	mq.	87,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1217		SEMINATIVO	3	mq.	147,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1218		SEMINATIVO	3	mq.	84,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1219		SEMINATIVO	3	mq.	68,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1222		SEMINATIVO	3	mq.	42,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1223		SEMINATIVO	3	mq.	7,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1224		SEMINATIVO	3	mq.	12,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1225		SEMINATIVO	3	mq.	40,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1228		SEMINATIVO	3	mq.	5,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1229		SEMINATIVO	3	mq.	43,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1232		SEMINATIVO	3	mq.	5,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1233		SEMINATIVO	3	mq.	268,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1236		SEMINATIVO	3	mq.	30,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1237		SEMINATIVO	3	mq.	1.732,00

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1239		VIGNETO	3	mq.	791,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1244		VIGNETO	3	mq.	8,00
							mq.	5.802,00
								Lotto 4
Catasto Terreni								
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	279		SEMINATIVO	3	mq.	7.513,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1192		SEMINATIVO	3	mq.	5.482,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1241		SEMINATIVO	3	mq.	7.359,00
Proprieta' per 1/1	RICCIONE(RN)	1	1242		SEMINATIVO	3	mq.	65,00
							mq.	20.419,00

Ubicazione

Il sito è ubicato a nord del Comune in prossimità del torrente Marano, in direzione Rimini, in corrispondenza delle ex colonie, e nelle vicinanze dell'aeroporto Rimini – San Marino

Caratteristiche tecniche

Lotto 1: Fabbricati foglio 1 mappale 1286 sub. 1

Lotto 2: Fabbricati foglio 1 mappali 22/102

Trattasi di due gruppi di fabbricati edificati indicativamente negli anni '30, aventi tipologia costruttiva tradizionale con struttura in muratura di mattoni pieni, tetto a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi per i fabbricati al mappale 1286 e tetto piano impermeabilizzato per i fabbricati ai mappali 22/102, muri perimetrali in mattoni pieni, pareti esterne intonacate, serramenti esterni in legno e vetro con tapparelle in pvc, porte interne in legno.

Gli immobili si trovano in condizioni di degrado, le strutture sono abbandonate da anni ed ormai fatiscenti, con strutture fortemente danneggiate, impianti non più esistenti, finestre in parte murate e recinzioni provvisorie per impedire l'ingresso di estranei e vegetazione spontanea che ha invaso parte delle strutture.

L'impiantistica in genere (elettrica, idraulica, termica) è stata completamente cannibalizzata e saranno necessari ingenti costi di ripristino.

Lotto 3: terreni ambito urbano da riqualificare

Trattasi di una serie di piccoli appezzamenti di terreno ubicati nelle immediate vicinanze dei fabbricati ai Lotti 1 e 2, attualmente occupati da vegetazione spontanea, recintati con rete metallica.

Lotto 4: terreni in ambiti per nuovi insediamenti

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno ubicati nelle vicinanze dei fabbricati ai Lotti 1 e 2, dall'altro lato della Via Rucellai, attualmente a verde, recintati con rete metallica.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di una serie di immobili e terreni, ubicati in **Riccione, Viale G. D'Annunzio,** per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione –per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
  .balconi e terrazzi calcolati da ½ a ¼ della superficie lorda;
  .cantine e solai calcolati ¼ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;
  - Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
  - Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

l'ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l'indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.

- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all'attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del **valore di mercato.**

Detto metodo tratta l'analisi di beni similari in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Per quanto concerne i fabbricati da ristrutturare si sono presi a riferimento i valore id mercato di cui al prezziario OMI, opportunamente rettificati ad un prezzo di mercato, che sconta tutti i costi necessari per una radicale ristrutturazione ed ai costi per le attività professionali ed il pagamento degli oneri per la trasformazione ad attività differenti da quelle oggi censite.

Si tenga inoltre presente che trattandosi di aree abbandonate da molto tempo, non è dato sapere se vi siano delle problematiche legate a discariche abusive e/ presenza di amianto, per tale ragione il sottoscritto ha ritenuto fondamentale prevedere dei costi stimati ed indicativi, per il rischio di attività di bonifica e/o smaltimento rifiuti.

Infine non è dato sapere se vi siano delle criticità attinenti a problematiche di varia natura relative a servitù di fatto attive e/o passive o occupazioni senza titolo, e/o la presenza di manufatti abusivi da demolire e smaltire.

Si tenga presente che le aree libere sono state utilizzate come parcheggi abusivi, è possibile che si possa rilevare la presenza di prodotti inquinanti da sversamento di autoveicoli.

Le problematiche menzionate sono state oggetto di valutazione forfettaria e ricomprese nella presente stima

Le superfici indicate nella stima potrebbero essere suscettibili di differente consistenza per rettifica reti viarie e/o di confine, la valutazione è da considerare sempre e comunque nel suo complesso a corpo e non a misura.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RIMINI

Comune: RICCIONE

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA LA FERROVIA E SS.16 DA M TERME

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2500	3500	L	9	12,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	3200	L	9	12,7
Box	Normale	1200	1750	L	5,5	8
Ville e Villini	Normale	2700	3800	L	9	12,7

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RIMINI

Comune: RICCIONE

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA LA FERROVIA E SS.16 DA MA TERME

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Negozi	Normale	2700	4000	L	14	20,5

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RIMINI

Comune: RICCIONE

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA LA FERROVIA E SS.16 DA M TERME

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	Normale	2250	3400	L	10	13

Stima beni immobili di proprietà esclusiva della Kyron Srl in fallimento:

Lotto 1						
RICCIONE(RN) VIALE D` ANNUNZIO GABRIELE n. 217 Piano T-1 - 2-3					mc	12.549,00
Fabbricato 1						
Piano Terreno	mq.	768,00	200,00 €	1	200,00 €	153.600,00 €
Portici Piano Terreno	mq.	189,00	200,00 €	1	200,00 €	37.800,00 €
Piano Primo	mq.	660,00	200,00 €	1	200,00 €	132.000,00 €
Terrazzi Piano Primo	mq.	262,00	200,00 €	0,2	40,00 €	10.480,00 €
Piano Secondo	mq.	613,00	200,00 €	1	200,00 €	122.600,00 €
Piano Terzo	mq.	500,00	200,00 €	1	200,00 €	100.000,00 €
Fabbricato 2						
Piano Terreno	mq.	320,00	200,00 €	1	200,00 €	64.000,00 €
Piano Primo	mq.	250,00	200,00 €	1	200,00 €	50.000,00 €
Terrazzo Piano Primo	mq.	100,00	200,00 €	0,2	40,00 €	4.000,00 €

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Piano Secondo	mq.	210,00	200,00 €	1	200,00 €	42.000,00 €
Piano Terzo	mq.	210,00	200,00 €	1	200,00 €	42.000,00 €
totale Lotto 1						**758.480,00 €**
costi per adeguamento comunale per difformità rilevate						
costi per attività professionali						30.000,00 €
costi per oblazioni comunale						10.000,00 €
rischio costi per amianto/eternit e materiale di discarica						70.000,00 €
costi per possibile rischio ambientale						150.000,00 €
per differenza totale Lotto 1						**498.480,00 €**

Lotto 2						
RICCIONE(RN) VIALE D` ANNUNZIO GABRIELE n. 217 Piano T-1 - 2-3					mc.	11.259,00
Fabbricato 1						
Piano Terreno	mq.	944,00	200,00 €	1	200,00 €	188.800,00 €
Portici Piano Terreno	mq.	176,00	200,00 €	0,2	40,00 €	7.040,00 €
Piano Primo	mq.	640,00	200,00 €	1	200,00 €	128.000,00 €
Terrazzo Piano Primo	mq.	400,00	200,00 €	0,2	40,00 €	16.000,00 €
Piano Secondo	mq.	638,00	200,00 €	1	200,00 €	127.600,00 €
Piano Terzo	mq.	645,00	200,00 €	1	200,00 €	129.000,00 €
Fabbricato 2						
Piano Terreno	mq.	80,00	200,00 €	1	200,00 €	16.000,00 €
Piano Primo	mq.	80,00	200,00 €	1	200,00 €	16.000,00 €
Terreno	mq.	369,00				
Terreno	mq.	593,00				
totale terreni pertinenziali	mq.	962,00			10,00 €	9.620,00 €
totale Lotto 2						638.060,00 €
costi per adeguamento comunale per difformità rilevate						
costi per attività professionali						50.000,00 €
costi per oblazioni comunale						15.000,00 €
rischio costi per amianto/eternit e materiale di discarica						70.000,00 €
costi per possibile rischio ambientale						100.000,00 €
per differenza totale Lotto 2						**403.060,00 €**

Lotto 3											
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	20	SEMINATIVO	3	mq.	250,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	103	SEMINATIVO	3	mq.	349,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	104	SEMINATIVO	3	mq.	74,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	105	SEMINATIVO	3	mq.	73,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	261	SEMINATIVO	3	mq.	133,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	262	SEMINATIVO	3	mq.	23,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	263	SEMINATIVO	3	mq.	26,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	265	SEMINATIVO	3	mq.	351,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	266	SEMINATIVO	3	mq.	59,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	267	SEMINATIVO	3	mq.	57,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	277	SEMINATIVO	3	mq.	171,00		

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Terreno in Riccione	foglio	1	part.	342	VIGNETO	3	mq.	33,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	343	SEMINATIVO	3	mq.	99,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	344	SEMINATIVO	3	mq.	55,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1211	SEMINATIVO	3	mq.	239,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1212	SEMINATIVO	3	mq.	9,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1213	SEMINATIVO	3	mq.	138,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1214	SEMINATIVO	3	mq.	24,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1215	SEMINATIVO	3	mq.	270,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1216	SEMINATIVO	3	mq.	87,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1217	SEMINATIVO	3	mq.	147,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1218	SEMINATIVO	3	mq.	84,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1219	SEMINATIVO	3	mq.	68,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1222	SEMINATIVO	3	mq.	42,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1223	SEMINATIVO	3	mq.	7,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1224	SEMINATIVO	3	mq.	12,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1225	SEMINATIVO	3	mq.	40,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1228	SEMINATIVO	3	mq.	5,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1229	SEMINATIVO	3	mq.	43,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1232	SEMINATIVO	3	mq.	5,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1233	SEMINATIVO	3	mq.	268,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1236	SEMINATIVO	3	mq.	30,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1237	SEMINATIVO	3	mq.	1.732,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1239	VIGNETO	3	mq.	791,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1244	VIGNETO	3	mq.	8,00		
Totale Lotto 3							mq.	5.802,00	15,00 €	87.030,00 €
a dedurre										
rischio ambientale							mq.	5.802,00	5,00 €	29.010,00 €
Totale Lotto 3										**58.020,00 €**

Lotto 4										
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	279	SEMINATIVO	3	mq.	7.513,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1192	SEMINATIVO	3	mq.	5.482,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1241	SEMINATIVO	3	mq.	7.359,00		
Terreno in Riccione	foglio	1	part.	1242	SEMINATIVO	3	mq.	65,00		
Totale Lotto 4							mq.	20.419,00	15,00 €	306.285,00 €

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

rischio ambientale	mq.	20.419,00	5,00 €	102.095,00 €
Totale Lotto 4				**204.190,00 €**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il Sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 2 aprile 2024

Il Perito

Geom. Luca Mutti

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58

Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5dd9cfbd30ba26537b843ab1fc

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 430d6e3ce4b9aa58