

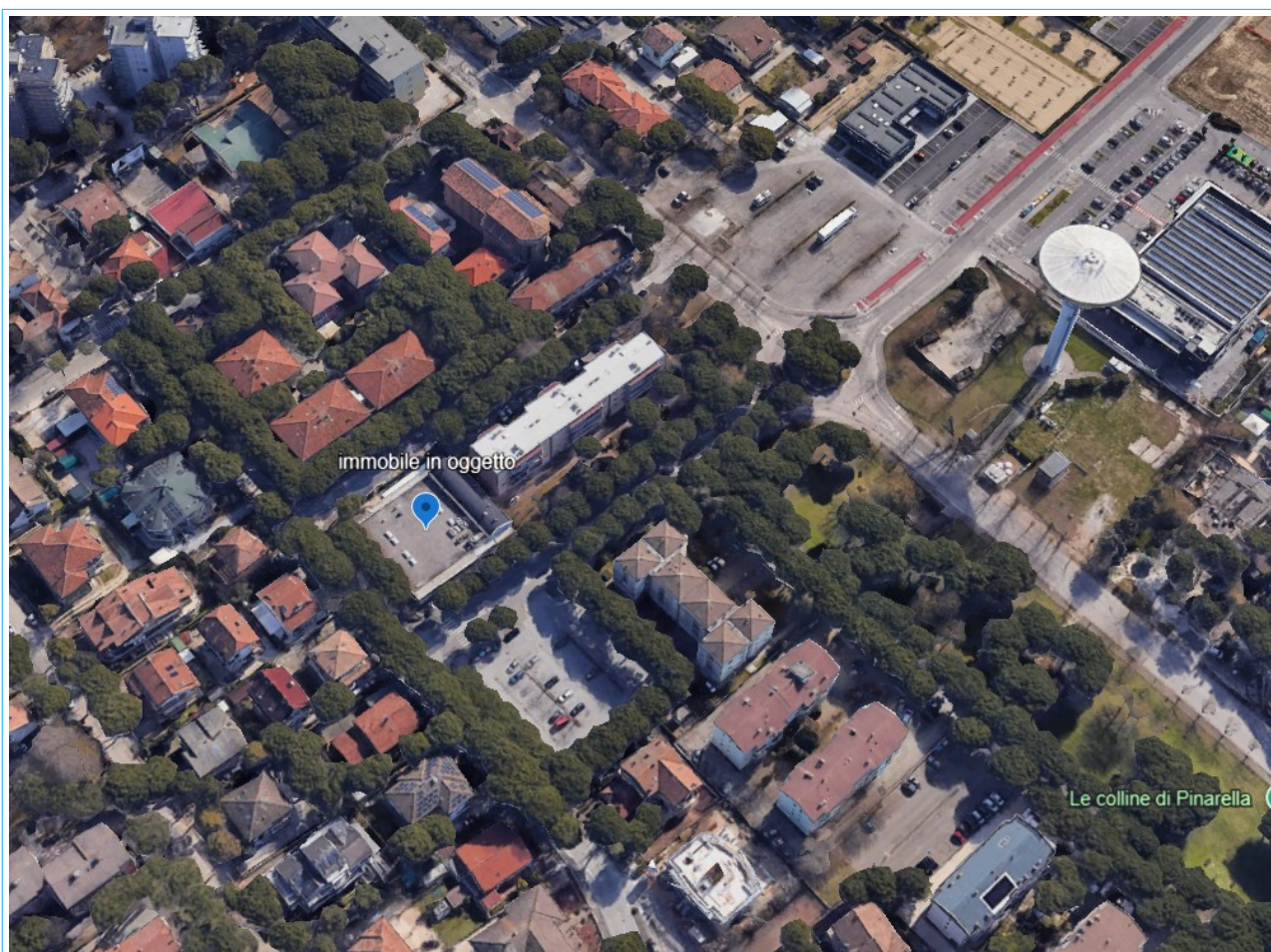
Oggetto:

Relazione Descrittiva sull'immobile, sito a Pinarella di Cervia (RA) in via Platone n.5 ed individuato catastalmente al fg.57 con il mappale 406, sub.3.

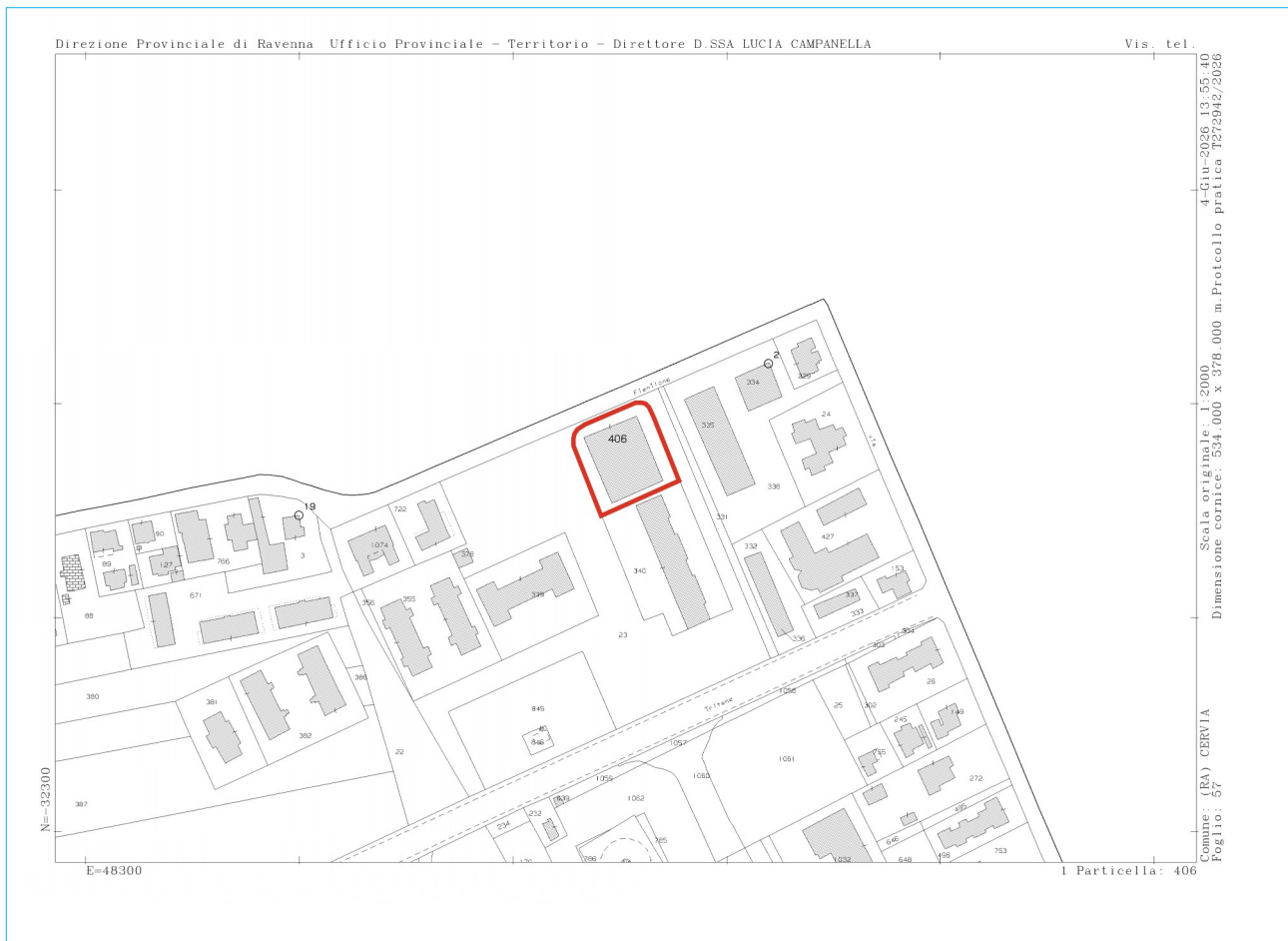
Indice generale

1. Inquadramento satellitare:.....	1
2. Inquadramento catastale:.....	2
3. Identificazione Urbanistica.....	3
4. Identificazione Valore d'Uso:.....	5

1. Inquadramento satellitare:



2. Inquadramento catastale:



N.C.T. di Ravenna_Comune di Cervia_Situazione aggiornata al : 04/06/2026

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
57	406	Ente Urbano	1.632,00 m ²

N.C.E.U. di Ravenna_Comune di Cervia_Situazione aggiornata al : 04/06/2026

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
57	406	3	D08	//	//	10.000,00 €

Il tutto intestato a: Comune di Cervia_sede in Cervia (RA)_p.iva 00360090393 _Proprieta' 1/1

- b9** “*Cond-hotel*”
- c** funzioni produttive
- c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m2, solamente se laboratoriali e compatibili con la residenza;
- c2** artigianato di servizio di tipo laboratoriale, compatibile con la residenza;
- c4** attività commerciali all’ingrosso, magazzini e depositi, solo se presenti e compatibili;
- d** funzioni direzionali
- d1** studi professionali;
- d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
- 1** con affluenza fino a 100 persone,
- 2** con affluenza superiore alle 100 persone;
- d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
- e** funzioni commerciali
- e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
- e2** medie strutture di vendita:
- 1** medio-piccole strutture di vendita,
- 2** medio-grandi strutture di vendita;
- e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- e6** impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;
- f** **funzioni rurali**
- f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
3 *consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria.*

Inoltre ricade in:

- 1) Elaborato V1B;
Ambiti di Tutela
 → Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica
 → Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero
Sistemi
 → Sistema costiero
- 2) Elaborato V2B;
Piano stralcio rischio idrogeologico
 → Aree di potenziale allagamento, art.6 PAI
Tiranti Idrici
 → 0-50 cm
- 3) Elaborato V3B;
Area a rischio archeologico
 → Aree a basso rischio archeologico
- 4) Elaborato V5B;
Elettrodotti
 → *Cabina Elettrica (di media tensione all’interno dello stabile).*

3. **Identificazione Valore d'Uso:**

Nel caso in cui si consideri l'Ente del Terzo Settore che collabora con l'amministrazione comunale per la realizzazione di progetti di utilità sociale, il valore d'uso di un bene immobile pubblico indica l'utilità economica indiretta per gli ETS che vengono sollevati da un esborso evitando la locazione di un immobile analogo per tipologia e ubicazione.

Per identificare il valore d'uso quindi, prima di tutto è necessario calcolare la superficie commerciale che per questo immobile è stata ponderata sulla base della rappresentazione planimetrica catastale:

piano terra: 34,00 m x 27,80 m = 945,20 m²

piano primo: 7,60 m x 27,80 m = 211,28 m²

Destinazione	Superficie Lorda m ²	Coefficiente %	Sup. Convenzionale m ²
D/8 – sala polivalente ed uffici	945,20+211,28 = 1.156,48	100%	1.156,48

Una volta individuata la superficie catastale, si procede con l'interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)¹ che però per la fascia di appartenenza (D3/Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA PERIFERICA RETROBALNEARE) non ha quotazioni disponibili per il settore Terziario per cui si è consultata la medesima fascia periferica considerando però la zona balneare, comparandola con le tipologie di destinazioni presenti in entrambe le fasce e quantificandone la svalutazione che è risultata essere di circa il 20%. A questo punto si è preso in esame il settore terziario della zona D1:

- Anno: 2025
- Semestre: 2
- Fascia/zona: Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA CENTRALE E BALNEARE
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 0
- tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Terziaria

tipologia	Stato Conservativo	Valore locazione Min (€/m ² x mese)	Valore locazione Max (€/m ² x mese)
Uffici	Normale	6,80	10,10

Il valore medio risulta essere 8,45 €/m² x mese che ridotto del 20% per essere rapportato alla zona D3, lo diminuisce a 6,76 €/m² x mese da cui si ottiene che il valore d'uso dell'immobile è pari a:

$$6,76 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 1.156,48 \text{ €} = 93.813,66 \text{ € arrotondabili per eccesso a } \mathbf{94.000,00 \text{ €}}$$

¹ Tendenzialmente i Valori OMI devono essere utilizzati per condurre ad un'idea di massima del valore dell'immobile o come dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale di un'immobile. Il Valore d'uso però è attribuito in base all'utilità presumibilmente ricavabile per cui l'utilizzo dell'indicatore OMI sembra congruo.