

arch. Silvia Savorelli

circ.ne Piazza D'Armi, 101 - 48122 Ravenna

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA SOCIETA'
"CASACOOPTRE - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE"

DECRETO MINISTERIALE N.314 DEL 25/07/2016

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT. GIANNI GHIRARDINI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

QUOTA DI 1/3 DI COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO EX COLONIA MARINA "GIOVANNI XXIII",
COMUNE DI CERVIA (RA), LOC. TAGLIATA, VIA CARNIA 1

TECNICO INCARICATO:

ARCH. SILVIA SAVORELLI

circ.ne Piazza D'Armi, 101 - 48122 Ravenna

Tel. 338 5221351

e-mail: savorelli@libero.it

pec: silvia.savorelli@archiworldpec.it

Ravenna, maggio 2020



PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/07/2016, il Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini, nominava la scrivente Arch. Silvia Savorelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 333. Dopo aver effettuato i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia, con l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la scrivente redige la seguente relazione tecnica di stima, in ottemperanza a quanto richiesto dalla nomina disposta dal Ministero dello Sviluppo Economico.

BENI OGGETTO DI STIMA

Il complesso immobiliare consta di un fabbricato di ampie dimensioni ad uso ex colonia marina, con corte annessa, sito nel Comune di Cervia, località Tagliata, Via Carnia 1. Il complesso è articolato su quattro piani per il corpo principale centrale e su tre piani per i due corpi laterali, con corpo staccato a margine del lotto. Al complesso immobiliare è concesso in uso un tratto di arenile con sovrastanti edifici ad uso deposito "Arenile Demaniale n.34"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile costituente il compendio della procedura risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna

- al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Via Carnia n.1: foglio 59, particella 317, ente urbano, superficie mq.2775
- al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Via Carnia n.1: foglio 59, particella 427, ente urbano, superficie mq.50
- al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Via Carnia n.1 P.T-1-2-3: foglio 59,

particella 317 e 427, Categoria B/1 – classe 4 – consistenza mc.8466 – superficie catastale mq.2239 – Rendita € 6121,26

Il bene è intestato a:

- **CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Ravenna, C.F. 00348180399 - in proprietà per 1/3
- **OMNIA srl** – CF. 01663630406 – in proprietà per 1/3
- **CROCI SERVIZI IMMOBILIARE srl** – 03172490405 – in proprietà per 1/3

A completamento della struttura esiste un complesso edilizio balneare posto su un tratto di arenile demaniale che la proprietà può occupare e utilizzare in virtù della concessione demaniale n.138/11 rep.9966 rilasciata dal Comune di Cervia. Lo stabilimento balneare "Arenile Demaniale 34" in uso alla Colonia risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna

- al Catasto Terreni del Comune di Cervia:
 - foglio 75, particella 1016, ente urbano, superficie mq.36
 - foglio 75, particella 1017, ente urbano, superficie mq.74
- al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia
 - foglio 75, particella 1016, sub.2, particella 1017 sub.3, cat. C/2, classe 2, cons. mq.68, superficie Catastale mq.73, rendita € 263,39

Il bene è intestato a:

- **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE** cf. 80207790587- Proprietario dell'area 1/1- CONCEDENTE
- **CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Ravenna, C.F. 00348180399 - in proprietà per 1/3 PER IL FABBRICATO
- **OMNIA srl** – CF. 01663630406 – in proprietà per 1/3 PER IL FABBRICATO



- **CROCI SERVIZI IMMOBILIARE srl** – 03172490405 – in proprietà per 1/3 PER IL FABBRICATO

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente al fine di favorire la vendita del bene, in questa sede si ritiene opportuno trattarlo in unico lotto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile oggetto della presente relazione, risultava essere libero e non occupato alla data del sopralluogo

PROVENIENZA DEL BENE

La quota di proprietà indivisa di 1/3 dell'immobile, distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Cervia, foglio 59, particella 317 e 427, Categoria B/1 – classe 4 – consistenza mc.8466 – superficie catastale mq.2239 pervenne alla CASACOOPTRE-SOC.COOP.R.L., con sede in Ravenna, C.F. 00348180399, a seguito di atto di vendita, Rep. n. 144645 del 01/10/2003 e registrato a Ravenna il 09/10/2000 al n. 5120 a rogito del Notaio Giancarlo Pasi, con sede a Ravenna (RA), via San Vitale 11.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITÙ E VINCOLI

Dal suddetto atto di vendita a firma del Notaio Giancarlo Pasi di Ravenna (RA), si evince che: *“la parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e la disponibilità di quanto venduto, nonché la sua libertà da vincoli, aggravati ed ipoteche”*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A parere della scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, l'indagine effettuata ha sortito riscontro negativo nel periodo visionato

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il Servizio Territorio del Comune di





Cervia e presso il Catasto Fabbricati di detto Comune, la scrivente dichiara e attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale

DESCRIZIONE DEL BENE

Le zone balneari delle località di Cervia, Pinarella e Tagliata sono caratterizzate sia dalla presenza di ampie aree pinetate diffuse all'interno delle località e nelle aree marine sia di complessi edilizi posti spesso sul fronte mare un tempo utilizzati per i soggiorni e la cura popolari, le cosiddette colonie marine. Questi fabbricati di dimensioni importanti, costruiti per lo più a partire dal secondo dopoguerra risultano oggi inutilizzati e obsoleti. Il fabbricato in oggetto si trova nella zona sud della località di Tagliata di Cervia, inserita in un contesto edilizio e urbanistico generato negli anni '50 ancora con forte presenza di colonie in disuso, in un lotto marginale della località, lontano dal mare e con accesso attraverso una strada carrabile a fondo chiuso di dimensioni non più conformi alla normativa, con sede stradale insufficiente, priva di marciapiedi e spazi di sosta. Lo scenario che si presenta percorrendo la strada di accesso è piuttosto cupo, caratterizzato integralmente da edifici in disuso, in condizioni statiche precarie e sovrastati da vegetazione in totale stato di abbandono. L'area di pertinenza ha una conformazione rettangolare difficilmente valorizzabile. L'edificio principale è stato costruito negli anni '60 ed è caratterizzato da una volumetria semplice, su quattro piani fuori terra ove è presente l'unico vano scala, connesso a due corpi secondari con tre piani fuori terra; al complesso si aggiunge un altro corpo di fabbrica a due piani posizionato sul confine della proprietà. Non è stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno dell'edificio poiché in precario equilibrio statico e con alcune parti strutturali

già crollate; evidente lo stato di collabenza del solaio di copertura e delle solette a sbalzo quasi interamente crollate. L'edificio infatti è stato oggetto di emissione di Ordinanza n.4675 del 22 novembre 1999 del Comune di Cervia che ha imposto il divieto di utilizzo dell'intero complesso e Ordinanza n.7394 del 14 giugno 2007 del Comune di Cervia che ha imposto la messa in sicurezza dell'immobile a seguito del crollo di cornicione in c.a. Da quella data non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione, i crolli si sono susseguiti e l'immobile è stato reso inagibile. Da un'analisi superficiale eseguita a distanza si può asserire che la struttura portante è di tipo misto con solai in latero-cemento; le partizioni e i muri esterni sono intonacati e tinteggiati, i serramenti sono in legno, ferro e vetro semplice con avvolgibili in pvc. Le finiture sono di tipo economico. Il complesso edilizio è servito da un uso esclusivo di area demaniale di mq. 900,00 concessa tramite la concessione n.138/11 rep. n.9966 Colonia UTE 34 e un fronte mare di ml.16 su cui insistono due manufatti ad uso spogliatoio e deposito. Tale concessione risulta scaduta in data 31-12-2015 ma fino alla data odierna i proprietari hanno sempre corrisposto il canone annuale e ad oggi il Comune di Cervia non ha ancora definito i criteri di rinnovo delle concessioni demaniali legate a strutture retrostanti disattive.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata computata sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali, confermando la superficie catastale totale di mq.2239,00

VALUTAZIONI DEL BENE

PREMESSA

Si ritiene opportuno esprimere alcune considerazioni di carattere urbanistico ed economico in merito alle potenzialità del bene oggetto di stima. La specifica destinazione



d'uso a colonia marina, attualmente inserita in un contesto urbano rimasto pressoché invariato dagli anni '60, se dal punto di vista ambientale può essere un valore aggiunto essendo un tessuto rado con ampia presenza di verde, costituisce di contro un aspetto negativo per servizi e qualità edilizia. L'edificio è infatti inserito in un'ampia area disseminata di immobili simili a quello in oggetto, in totale stato di abbandono, con ampie aree a verde ma con totale assenza di servizi (negozi, ristoranti ecc..) e con un sistema viario interno obsoleto e privo di aree pedonali. La potenzialità turistica di tali complessi immobiliari è sicuramente alta; tuttavia le ampie dimensioni degli stessi fabbricati impongono investimenti imponenti e con rientri economici a lungo termine, a cui sono imposti vincoli urbanistici e standards qualitativi molto onerosi. Si aggiunge che tali operazioni potrebbero avere una rilevanza positiva solo se inserite in una strategia di riqualificazione edilizia e urbanistica che coinvolge l'intera area di interesse. Nel 2016 il Comune di Cervia ha tentato una operazione di riqualificazione urbanistica delle aree delle colonie con il piano "città delle colonie", individuando delle macroaree con presenza rilevante di colonie marine e definendo per ognuna di queste indici e prescrizioni per la redazione di progetti unitari che coinvolgessero più complessi edilizi. Tale operazione non ha sortito effetti a causa della notevole difficoltà di accordo fra i soggetti attuatori e degli impegni economici richiesti per tali operazioni. Ad oggi la situazione rimane quindi di degrado persistente e questa tipologia di immobili risulta ancora poco appetibile. Attualmente il PUG (Piano Urbanistico Generale) con i "Programmi Unitari delle Città delle Colonie" offre la possibilità di interventi singoli pur rimanendo all'interno di precise prescrizioni dettate da Enti sovraordinati a tutela dell'ambiente e del tessuto urbanistico, che vincolano notevolmente la progettazione, lo sviluppo dimensionale e la destinazione d'uso. Merita una ulteriore riflessione anche lo stato dell'immobile che si trova in

condizioni di notevole pericolo statico e in totale degrado strutturale, evidenziato anche nell'Ordinanza emessa dal Comune di Cervia n.4675 del 22 novembre 1999; tale aspetto potrebbe suggerire di considerare il valore dell'immobile non per il fabbricato in sé ma per il terreno edificabile che lo ospita. A tali considerazioni si aggiunge l'effetto sfavorevole che produce l'appartenenza indivisa del bene a più soggetti proprietari, con conseguenti ripercussioni negative dal punto di vista economico.

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alla quota di proprietà dell'immobile oggetto di stima si terrà in considerazione quindi, oltre alla consistenza, all'ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche la specifica destinazione d'uso e le prescrizioni dettate dai "Programmi Unitari delle Città delle Colonie". Si sottolinea che, dovendo stimare il bene nello stato di fatto in cui si trova, non saranno presi in considerazione procedimenti che valutano il potenziale edificatorio a seguito di trasformazione. Per la scelta del procedimento di stima occorre evidenziare che il metodo basato sulla comparazione diretta potrebbe essere di difficile applicazione a causa dell'insufficienza di numero di elementi di confronto. Per la valutazione si terranno quindi in considerazione varie metodologie fra le quali la stima in base allo stato di fatto, implementato mediante informazioni assunte presso agenzie e operatori immobiliari della zona e dai "valori immobiliari medi" forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, utilizzando i seguenti parametri:

- Contesto urbano
- Accessibilità e giacitura

- Destinazione d'uso e stato di manutenzione attuale
- Appetibilità
- Alienazione di immobili similari



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore commerciale unitario per l'intero bene in oggetto sia di € 380,00/mq.

E pertanto il valore per l'intero fabbricato è:

$$\text{sup. mq. } 2239,00 \times \text{€ } 360,00/\text{mq.} = \text{€ } 806.040,00$$

DEPREZZAMENTI

- Relativamente ai vincoli urbanistici imposti dai "Programmi Unitari delle Città delle Colonie" si ritiene opportuno operare una detrazione del 20% del valore
- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene, si ritiene opportuno operare una detrazione del 15% del valore.
- Relativamente alla comproprietà indivisa del bene si ritiene opportuno operare una detrazione del 20% del valore

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato della u.i. in oggetto viene pertanto determinata come segue:

valore dell'unità immobiliare ad uso ex colonia marina e pertinenze	Mq.2239,00 x € 360,00/mq	€ 806.040,00
Detrazioni per vincoli urbanistici	- 20%	-€ 161.208,00
Detrazioni per modalità di vendita del bene	- 15%	-€ 120.906,00
Detrazioni per multiproprietà indivisa	- 20%	-€ 161.208,00

Valore di mercato dell'intero immobile	€ 362.718,00
--	--------------

RIEPILOGO

Quota di 1/3 di proprietà indivisa di immobile ad uso ex colonia marina e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Tagliata di Cervia (RA) in Via Carnia 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, foglio 59, particella 317 e 427 e 1/3 di fabbricati balneari distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, foglio 75, particella 1016 sub.2 e particella 1017 sub.7	€ 120.900,00
---	---------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, maggio 2020

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

arch. Silvia Savorelli



TRIBUNALE DI RAVENNA

RG. 1516
CRON 3158

VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addì, 12/06/2020 avanti al sottoscritto Direttore Amministrativo, dott.ssa Patrizia De Angelis, del Tribunale di Ravenna, è personalmente comparso il

Sig. SAVORELLI SILVIA

nato il 20/06/1969 a RAVENNA e

residente a RAVENNA

C.I. n. AT 9948552 emessa il 18/11/2014

il quale presenta la suesesa perizia e chiede di asseverarla con giuramento.

Il sottoscritto Direttore Amministrativo, dott.ssa Patrizia De Angelis aderendo alla richiesta ed ammonendo il comparente sull'importanza morale e religiosa, invita il perito a prestare il giuramento che egli effettivamente presta, ripetendo le parole: ***“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità”.***

Del che è verbale

Direttore Amministrativo
dott.ssa Patrizia De Angelis

UNIONE DEGLI PERITI
333
timbro firma
SAVORELLI
PROVINCIA DI RAVENNA