

# 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 "SIMON BOLIVAR",  
COMUNE DI CERVIA (RA), LOC. TAGLIATA, V.LE ITALIA 332**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. SILVIA SAVORELLI**

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

Tel. 338 5221351

e-mail: [savorelli@libero.it](mailto:savorelli@libero.it)

pec: [silvia.savorelli@archiworldpec.it](mailto: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

La Soc. Coop Casacoopre è proprietaria di 1/3 di complesso immobiliare che consta di un fabbricato di ampie dimensioni ad uso ex colonia marina, con corte annessa, sito nel Comune di Cervia, località Tagliata, Viale Italia 332. Il complesso ha ingresso diretto da viale Italia, è articolato su tre piani ed è dotato di ampia area verde. Al complesso immobiliare è concesso in uso un tratto di arenile con sovrastanti edifici ad uso deposito "Arenile Demaniale n.27"

## 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, Viale Italia 332: foglio 75, particella 994, ente urbano, superficie mq.2420
- al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Viale Italia 332 P.T-1-2: foglio 75, particella 994, sub.1, Categoria B/1 – classe 2 – consistenza mc.5953 – superficie catastale mq.1417 – Rendita € 3074,49



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 complesso edilizio balneare posto su un tratto di arenile demaniale che la proprietà può occupare e utilizzare in virtù della concessione demaniale n.136/11 rep.9964 rilasciata dal Comune di Cervia. Lo stabilimento balneare "Arenile Demaniale 27" 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 1077, ente urbano, superficie mq.70
  - foglio 75, particella 1078, ente urbano, superficie mq.68
- al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia: foglio 75, particella 1077, sub.2, cat. D/8, rendita € 258,23

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**

L'immobile, distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Cervia, Foglio 75, Particella 994, sub.1 pervenne alla CASACOOPTRE-SOC.COOP.R.L., con sede in Ravenna, C.F. 00348180399, a seguito di atto di vendita, Rep. n. 138172 del 27/01/2000 e registrato a Ravenna il 11/02/2000 al n. 534 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 dispo-





sizioni 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; si affaccia sul lungomare con vista sull'area pinetata ben curata e attrezzata con percorsi pedonali, direttamente sulla via principale della località. L'area di pertinenza di mq.2420,00 circa è molto ampia e ricca di alberi ad alto fusto e consente una notevole valorizzazione dell'immobile. La rete viaria consente facili collegamenti con le altre località balneari vicine e con la SS16 Adriatica, ottimo collegamento per tutta la riviera romagnola. L'edificio è stato costruito negli anni '60 ed è caratterizzato da una volumetria semplice, su tre piano fuori terra, con impianto planimetrico a L, oltre a un corpo annesso al piano terra e un ulteriore servizio a un solo piano posizionato sul retro. Il totale della volumetria sviluppata dall'intervento è di mc.5953. La struttura portante risulta essere di tipo misto, con muri perimetrali in laterizio e pilastri e travi interni anche per ottenere gli ampi spazi aperti di cui un edificio con questa destinazione ha bisogno. Le partizioni interne sono in laterizio e la scala interna è in latero-cemento. Le finestre esterne sono in parte in alluminio anodizzato e in parte in legno, originali del periodo di costruzione, con vetro semplice e sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc. La



pavimentazione è in graniglia di marmo di tipo economico; nei bagni il pavimento è in ceramica 10x10 e il rivestimento 5x10 sempre di qualità scadente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione della struttura è pessimo; sia gli elementi verticali sia quelli orizzontali sono intaccati da pesanti fenomeni di infiltrazione di acqua compromettendo anche le strutture portanti che in alcuni punti presentano lesioni evidenti. In generale la struttura risulta difficilmente recuperabile soprattutto dal punto di vista sismico e funzionale.

La struttura è servita da un uso esclusivo di area demaniale di mq. 800,00 concessa tramite la concessione n.136/11 rep. n.9964 Colonia UTE 27 e un fronte mare di ml.16 su cui insistono due manufatti ad uso spogliatoio e deposito di mq.34 e mq.32. Tale concessione risulta scaduta in data 31-12-2015 ma fino al 2018 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 al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito, confermando la superficie catastale totale di mq.1417,00

### **VALUTAZIONI DEL BENE**

#### **PREMESSA**

Si ritiene opportuno esprimere alcune considerazioni di carattere urbanistico ed economico in merito alle potenzialità economiche e commerciali 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 una viabilità obsoleta e carente di parcheggi e marciapiedi.

La potenzialità turistica di tali complessi immobiliari è sicuramente alta poiché le località balneari e le aree in cui sono inseriti sono vissute e servite; tuttavia si tratta di investimenti imponenti con rientri a lungo termine. 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 gli impegni economici richiesti per tali operazioni. Ad oggi la situazione rimane quindi di degrado persistente e diffuso. 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. 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". 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 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 € 880,00/mq.

E pertanto il valore per l'intero fabbricato è:

sup. mq. 1417,00 x € 880,00/mq. = € 1.246.960,00

## **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. 1417,00 x € 880,00/mq	€ 1.246.960,00
Detrazioni per vincoli urbanistici	- 20%	- € 249.392,00
Detrazioni per modalità di vendita del bene	- 15%	- € 187.044,00
Detrazioni per multiproprietà indivisa	- 20%	- € 249.392,00
Valore di mercato dell'intero immobile		€ 561.132,00

### RIEPILOGO

<b>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 viale Italia 332, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, foglio 75, particella 994, sub.1 e particella 1077, sub.2 e 1/3 di fabbricati balneari distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, foglio 75, particella 1077 sub.2</b>	<b>€ 187.000,00</b>
---	---------------------

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. 1512

CRON 3155

## VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addi, 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 9968552 emessa il 18/11/2016

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

Il sottoscritto Direttore Amministrativo, dott.ssa Patrizia De Angelis aderendo alla richiesta ed ammonendo il comparso 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

