

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

COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA AREA
EDIFICABILE SITA IN PISIGNANO (RA), VIA CROCIARONE

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, settembre 2021



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 in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia (RA), 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile costituente il compendio della procedura risulta così identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, beni intestati a: **CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Ravenna, C.F. 00348180399 **proprietà 1/1**:

- Sezione Urbana, Foglio 46, Particella 386, Categoria: area urbana, Superficie catastale totale: mq.265 via Crociarone;
- Sezione Urbana, Foglio 46, Particella 235, Categoria: seminativo arboreo di classe 2, Superficie catastale totale: mq.3297,00 via Crociarone;
- Sezione Urbana, Foglio 46, Particella 237, Categoria: seminativo arboreo di classe 2, Superficie catastale totale: mq.14,00 via Crociarone;

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto alla Società CasaCooptre Soc. Coop. in forza del seguente atto:

- Atto del 24/03/2009 a rogito del Notaio Romeo Giuseppe con sede a Cervia (RA),

repertorio n.12389 COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico
n.4007.1/2009 Reparto PI di Ravenna in atti dal 09/04/2009

- Atto del 24/03/2009 a rogito del Notaio Romeo Giuseppe con sede a Cervia (RA),

repertorio n.12390 COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico
n.3761.1/2009 Reparto PI di Ravenna in atti dal 06/04/2009

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare oggetto di stima alla data del sopralluogo svolto in data 23-06-2021
risulta essere ineditificato

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nel ventennio di ricerca non appaiono servitù e parti comuni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante,
non appaiono atti pregiudizievoli o ipoteche e le note di iscrizione sono state tutte ri-
strette dai beni in oggetto.

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 di detto Comune, la scrivente dichiara e attesta la conformità
allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vi-
genti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazio-
ne della rendita catastale;

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che il bene immobile di proprietà della società
consiste in un'area urbana con accesso da unico stradello sulla strada carrabile, si
ritiene opportuno la presentazione in un unico lotto

LOTTO N.1**COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA AREA EDIFICABILE SITO IN****PISIGNANO (RA), VIA CROCIARONE****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Il bene in oggetto consiste in aree urbana e seminativo edificabili, privo di fabbricati posto in località Pisignano, via Crociarone. Il lotto è intercluso fra altri lotti consolidati e l'area agricola retrostante e ha accesso diretto alla via Crociarone attraverso uno stradello facente parte del mappale 235 e 237.

CONFINI

Via Crociarone, mappali 241, 177, 323, 96, 236, 95, 94 salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto consiste in una porzione di area urbana, da trasformare, priva di fabbricati posto in località Pisignano, via Crociarone, all'altezza del civico 20, in posizione interna, in prossimità della piazza posta al centro della località. La via Crociarone è una delle principali strade di accesso e attraversamento di Pisignano; Il lotto si trova in una posizione interclusa fra lotti edificati e aree agricole, lontano dalla strada principale e ha accesso attraverso un frustolo di terreno facente parte del mappale 237 e 235. La forma irregolare del lotto rende più difficoltosa l'espressione dell'intero indice edificatorio.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stato computato al lordo della superficie territoriale ancora da trasformare sulla base delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

Area urbana da trasformare, circa mq.3576,00

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si terranno 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 dalla tabella del Comune di Cervia dei valori minimi per terreni edificabili. Nella valutazione si terrà conto anche dei seguenti parametri:

- Contesto urbano
- Accessibilità e giacitura
- Appetibilità
- Alienazione di immobili simili



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 il seguente:

Area urbana da trasformare

€ 90,00/m

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti:

- Relativamente a caratteristiche specifiche/stato d'uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, considerando soprattutto che si tratta di un lotto intercluso, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20%
- Relativamente a vincoli e oneri non eliminabili si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15%



CONTEGGI DI STIMA

Valore area urbana da trasformare	€ 90,00 x 3576,00 mq. = € 321.840,00
Deprezzamento per caratteristiche immobile -25%	- € 80.460,00
Vincoli e oneri -15%	- € 48.276,00
Restano	€ 193.104,00

RIEPILOGO

LOTTO N. 1 AREA URBANA DA TRASFORMARE, SITA IN CERVIA, VIA CROCIARONE, CENSITA PRESSO IL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA AL FOGLIO 46, MAPPALE 386, E CATASTO TERRENI AL FOGLIO 46, MAPPALE 235 E MAPPALE 237	€ 193.000,00
---	---------------------

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

Ravenna, settembre 2021



TRIBUNALE DI RAVENNA

VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addi, 27/09/21, avanti al sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa ANNA RITA POPOLI
del Tribunale di Ravenna, è personalmente comparso il Sig.
SAVORELLI SILVIA nato il 20/06/69 a
RAVENNA e residente a RAVENNA,
identificato tramite CT AT 9968552 il
quale presenta la suesesa perizia e chiede di asseverarla con
giuramento.

Il sottoscritto, 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

Dr.ssa ANNA RITA POPOLI
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Il Perito

Silvia Savorelli