

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

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITA IN
PISIGNANO (RA), VIA CROCIARONE

TECNICO INCARICATO

ARCHITETTO RINALDINI ETTORE
Viale della Lirica n. 43 – 48124 RAVENNA
Tel. 3356090804
Mail rinaldiniettore@libero.it



Ravenna, settembre 2025

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/07/2016 il Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini, nominava lo scrivente Architetto Rinaldini Ettore, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n.335, con studio in Ravenna, Viale della Lirica n. 43. Dopo aver effettuato in loco il giorno 15/01/2025 gli accertamenti e misurazioni necessari e dopo aver effettuato le opportune verifiche e accertamenti necessari presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna e presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Cervia al fine di ottenere la documentazione e le informazioni necessarie alla corretta valutazione dell'immobile, lo scrivente redige la seguente relazione tecnica di stima. La presente relazione sostituisce la precedente perché erroneamente era stato escluso il mappale 386. Le considerazioni espresse e il valore determinato non vengono comunque variati.

RELAZIONE IMMOBILIARE

1) Identificazione catastale

Le particelle che compongono l'area oggetto di stima sono censite al Catasto Terreni con i seguenti dati identificativi:

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
					Ha	€	€
Cervia	46	235	Semin. Arbor.	2	00.32.97	26,48	21,28
Cervia	46	237	Semin. Arbor.	2	00.00.14	0,11	0,09
Cervia	46	386	EU		00.02.65		

La particella 386 è censita al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi:

Comune	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
							€
Cervia	46	386	F/1			265 m ²	

2) Descrizione

Il terreno ha accesso dalla Via Crociarone attraverso uno stradello privato facente parte dello stesso compendio e ha forma trapezoidale con dimensioni pari circa a ml 68 sul lato nord/est, circa ml 86 sul lato ovest, circa ml 52 sul lato sud/est e circa ml 24 sul lato sud.

3) Inquadramento urbanistico

Ai fini della destinazione urbanistica la vigente cartografia del PUG approvato del Comune di Cervia comprende l'ambito oggetto di stima all'interno del TU – Territorio Urbanizzato e classifica l'area come "Tessuto residenziale a media densità", regolamentata dall'art. 8.9.3 delle n.t.a. dello strumento approvato. Gli interventi edilizi da realizzarsi sull'area oggetto di stima, per quanto previsto dall'art. 11.1.1 delle n.t.a. del PUG, sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica,

concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali. Le dotazioni territoriali sono quantificate secondo quanto indicato nelle tabelle degli artt. 11.14.1 e 11.14.2.



4) Consistenza e descrizione degli immobili

Il PUG approvato prevede i parametri quantitativi che di seguito vengono riportati. La superficie territoriale – STER dell'area è pari a 3.576 m². L'edificabilità generata dovrà essere realizzata nella restante superficie fondiaria – SF (con esclusione della dotazione V che può essere monetizzata), pari a 2.591 m² e risulterà dall'applicazione dei parametri edilizi previsti dalle n.t.a. dello strumento urbanistico (distanza dai confini, reperimento parcheggi pertinenziali e altri vincoli normativi). La ST edificabile nel rispetto dei parametri edilizi non potrà essere superiore a 1.800 m².

Dovranno essere reperite le seguenti aree pubbliche a standard:

- V - Verde pubblico (20 m² / 100 m² di ST) = 360 m²
- AD + P2 - Parcheggi pubblici (40 m² / 100 m² di ST) = 720 m²

La dotazione relativa al Verde pubblico - V potrà essere monetizzata e la monetizzazione sarà pari a:

$$\text{Monetizzazione V} = 91 \text{ €/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 = 32.760 \text{ €}$$

La dotazione AD + P2 - Parcheggi pubblici pari a 720 m² dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune di Cervia.

5) Analisi Costi – Ricavi

La stima viene sviluppata sulla base di un'analisi dei costi e ricavi derivati dall'attuazione di quanto sopra determinato e di un progetto di edificazione secondo le indicazioni contenute nel PUG vigente valutando i costi di costruzione e il realizzo ricavato dalla vendita delle unità che comporranno gli edifici.

La previsione contempla la costruzione di un edificio a torre su tre piani fuori terra destinati ad edilizia abitativa strutturati in diverse tipologie.

L'intera capacità edificatoria attribuita all'area viene determinata dall'applicazione dei parametri edilizi e vincoli riportati nelle n.t.a. del PUG vigente e si prevede la realizzazione di una ST pari a 1.800 m².

3/1 Valutazione dei costi di intervento

La stima dei costi di intervento è stata effettuata in base a comparazione con interventi già realizzati e per i quali sono noti i relativi parametri economici. I dati della stima sono riportati nella tabella sotto riportata nella quale, oltre al costo di acquisto del terreno sono stati quantificati tutti i costi per le opere da cedere al Comune di Cervia e la monetizzazione del Verde pubblico e rendere realmente fruibili le aree oggetto di stima. Oltre ai costi per la realizzazione delle opere si sono riportati i valori relativi alle parcelle professionali e gli oneri finanziari complessivi.

COSTI						
				quantità	prezzo	importo €
Costo parcheggi pubblici da cedere al Comune						
costruzione parcheggi pubblici		mq	720	120		86.400
Costo costruzione fabbricato						
costruzione fabbricato fuori terra		mq	1800	1800		3240000
Sistemazioni esterne e parcheggi interni		mq	550	110		60500
Aree verdi		mq	1441	15		21615
totale costo costruzione fabbricato						3.322.115
Progettazione e spese tecniche						
Progettazione opere pubbliche +DL			15,00%	86.400		12960
Progett. architettonica+DL			4,00%	3.322.115		132885
Progettazione e DL strutture			1,45%	3.322.115		48171
Collaudo c.a.			0,07%	3.322.115		2325
Coord. Sicurezza Progettazione			0,09%	3.322.115		2990
Coord. Sicurezza Esecuzione			0,45%	3.322.115		14950
Progettazione Acustica			0,25%	3.322.115		8305
Collaudi Acustici			0,12%	3.322.115		3987
Certificazioni Energetiche		cad	3	200		600
Progettazione Termotecnica			0,60%	3.322.115		19933
Progettazione impianti elettrici			0,68%	3.322.115		22590
Accatastamenti e frazionamento Alloggi		cad	6	400		2400
totale progettazione e spese tecniche						272.095
Oneri di concessione, contributi e varie						
Oneri U1 residenza		mq	1530	72		110160
Oneri U2 residenza		mq	1530	93		142290
Scomputo Oneri per realizzazione opere pubbliche						86400
Oneri CC residenza libera		mq	1530	45		68850
Oneri Fidejussione Assicurativa Acconti			1,70%	1.500.000		25500
Oneri Decennale Postuma			0,30%	3.322.115		9966
allacci non ribaltabili ai clienti		n	20	1.500		30000
mediazioni su vendite			2,00%	4.880.000		97600
totale oneri di concessione, contributi e varie						397.966
TOTALE COSTI						4.078.576

L'ammontare complessivo stimato per i costi complessivi per la realizzazione dell'intervento è stimato in € 4.078.576.

3/2 Determinazione dei ricavi

Nella valutazione verranno considerate le superfici commerciali delle unità immobiliari. Considerato tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione allo stato dei luoghi, alla destinazione urbanistica, alle caratteristiche dei terreni ed alla loro ubicazione e visti i risultati delle ricerche di mercato eseguite interpellando tecnici professionisti, imprese edili e agenzie immobiliari operanti nella zona, si ritiene di potere attribuire ai terreni edificabili le valutazioni riportate in seguito.

Le valutazioni vengono come di seguito esplicitate:

RICAVI DA VENDITE							
Alloggi residenziali			20	mq	1800	2.600,00	4.680.000
Posti auto scoperti			20	n	20	10.000,00	200.000
TOTALE RICAVI							4.880.000

L'ammontare complessivo stimato per i ricavi delle vendite è stimato in € 4.880.000.

6) Stima del più probabile valore di mercato per i terreni oggetto di stima

Per la tipologia di intervento, considerata l'esposizione finanziaria necessaria per l'attuazione del progetto e i tempi di realizzo dei ricavi che stante l'attuale fase di mercato immobiliare saranno a medio termine, l'aspettativa di margine per l'operazione immobiliare in oggetto si valuta attestarsi intorno al 15%.

Assumendo a parametro fisso un margine utile netto pari al 15% rispetto al ricavo dalle vendite si determina il prezzo congruo valutato come più probabile valore di mercato per i terreni oggetto di stima, risolvendo l'equazione:

$$15\% \sum R = \sum R (\text{Somatoria ricavi}) - \sum C (\text{Somatoria costi}) - V (\text{Valore terreno})$$

$$(15\% * 4.880.000) \rightarrow 732.000 = 4.880.000 - 4.078.576 - V$$

Da cui:

$$V = 4.880.000 - 4.078.576 - 732.000 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad \quad \mathbf{69.424}$$

Complessivamente si ritiene che il più probabile valore di mercato per il terreno oggetto di stima sia pari a € 69.424.

Allegati:

- Estratto di mappa Catasto Terreni
- Visura catastale
- Estratto PUG

Ravenna li 06 Settembre 2025

IL PERITO



[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI RAVENNA

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Addi 10 Settembre 2025, avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il signor Ettore Rinaldini, nato a Ravenna il 18/08/1965 con studio in Ravenna, Viale della Lirica n. 43, C.I. n. CA21674PO emessa il 11/07/2023, il quale esibisce la perizia "RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITA IN PISIGNANO (RA), VIA CROCIARONE" e chiede di asseverare con giuramento. Il sottoscritto Cancelliere, aderendo alla richiesta ed ammonendo il comparsante delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 DPR 445 del 28/12/2000, sull'importanza morale e religiosa, invita il perito a prestare il giuramento, ripetendo le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni che mi sono state affidate, e di non aver altro scopo di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge RD 1366/1922, DPR 396/2000, L. 445/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

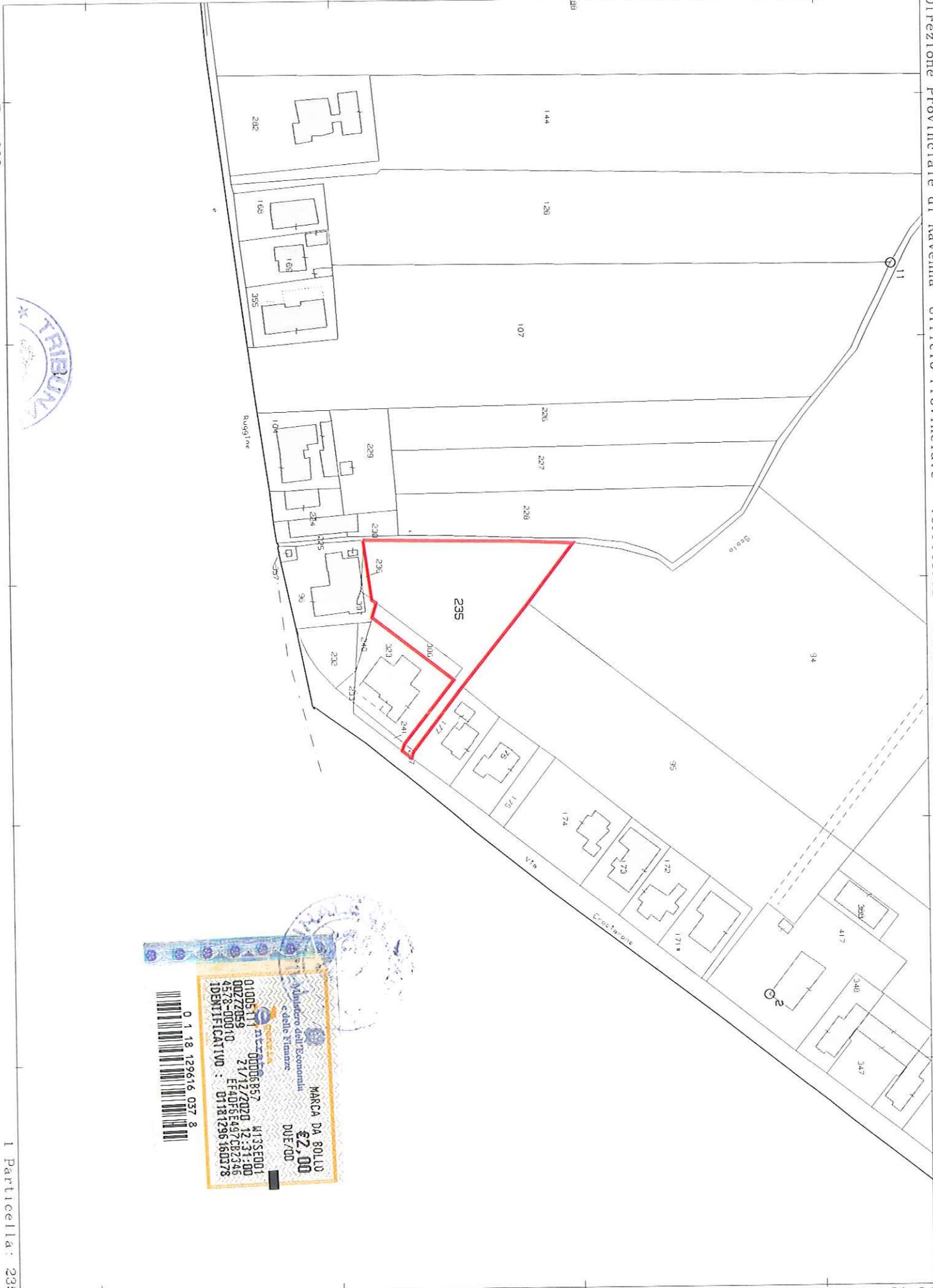


IL FUNZIONARIO
Dott. Teodoro Sinopoli

IL PERITO

N=-32600

E=41000



01005111 00006857 4135E001
 00772059 21/12/2020 17:31:00
 4578-00010 EF40F8193C C02346
 IDENTIFICATIVO : 018181296 180378

ARCA
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€ 2,00
 DUE/CO

0 1 18 129616 037 8

I Particella: 235

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di CERVIA (C553) provincia RAVENNA - Limitata al foglio: 46



Soggetto richiesto:

CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA sede RAVENNA (RA) (CF: 00348180399)

Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CERVIA (C553) (RA)
Foglio 46 Particella 235

FRAZIONAMENTO in atti dal 12/04/1990 (n. 92.1/1990)
Annotazione di immobile: SR - superficie reale determinata con tipo particellare ai sensi art.7 dpr 650/72

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 26,48
agrario Euro 21,28

Variazione del 28/10/2008 Pratica n. RA0175303 in atti dal 28/10/2008 (n. 175303.1/2008)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A10^a) B26^b)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2
Superficie: 3.297 m²



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni



> **Dati identificativi**

Comune di **CERVIA (C553) (RA)**

FRAZIONAMENTO in atti dal 12/04/1990 (n. 92.1/1990)

Foglio **46** Particella **237**

Partita: **15395**

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **0,11** Lire **218**
agrario Euro **0,09** Lire **175**

FRAZIONAMENTO in atti dal 12/04/1990 (n. 92.1/1990)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: A10^a) B26^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **14 m²**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> **1. CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA
(CF 00348180399)**

sede in **RAVENNA (RA)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/03/2009 Pubblico ufficiale **ROMEO GIUSEPPE** Sede **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

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **CERVIA (C553)**

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 26,59** Reddito agrario: **euro 21,37** Superficie: **3.311 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 26,59** Reddito agrario: **euro 21,37** Superficie: **3.311 m²**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/08/2025

Dati identificativi: Comune di CERVIA (C553) (RA)

Foglio 46 Particella 386

Classamento:

Categoria F/1^a), Consistenza 265 m²

Indirizzo: VIA CROCIARONE Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: (ALTRE) del 17/06/2008 Pratica n. RA0094064 in atti dal 17/06/2008 STRALCIO DA MAPP. 323. SUB.7 (n. 889.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di CERVIA (C553) (RA)

Foglio 46 Particella 386

(ALTRE) del 17/06/2008 Pratica n. RA0094064 in atti dal 17/06/2008 STRALCIO DA MAPP. 323. SUB.7 (n. 889.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CERVIA (C553) (RA)

Foglio 46 Particella 386

> **Indirizzo**

VIA CROCIARONE Piano T

(ALTRE) del 17/06/2008 Pratica n. RA0094064 in atti dal 17/06/2008 STRALCIO DA MAPP. 323. SUB.7 (n. 889.1/2008)

> **Dati di classamento**



LEGENDA

TERRITORIO URBANIZZATO

 Territorio urbanizzato

Sistema insediativo storico

 Centri storici

Edifici storici

 Edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 - con decreto

 Edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 - ope legis

 Area di pertinenza di edifici tutelati con decreto

◆ U_ Edifici di interesse storico testimoniale in ambito urbano esterni ai centri storici

Ambiti urbani consolidati

Ambiti urbani a prevalente funzione abitativa

 Tessuti residenziali a bassa densità

 Tessuti residenziali a bassa densità nei nuclei rurali

 Tessuti residenziali a media densità

 Tessuti residenziali a media densità nei nuclei rurali

 Tessuti residenziali ad alta densità

 Tessuti residenziali di rigenerazione urbana

 Tessuti residenziali pianificati

Ambiti urbani a prevalente funzione turistica

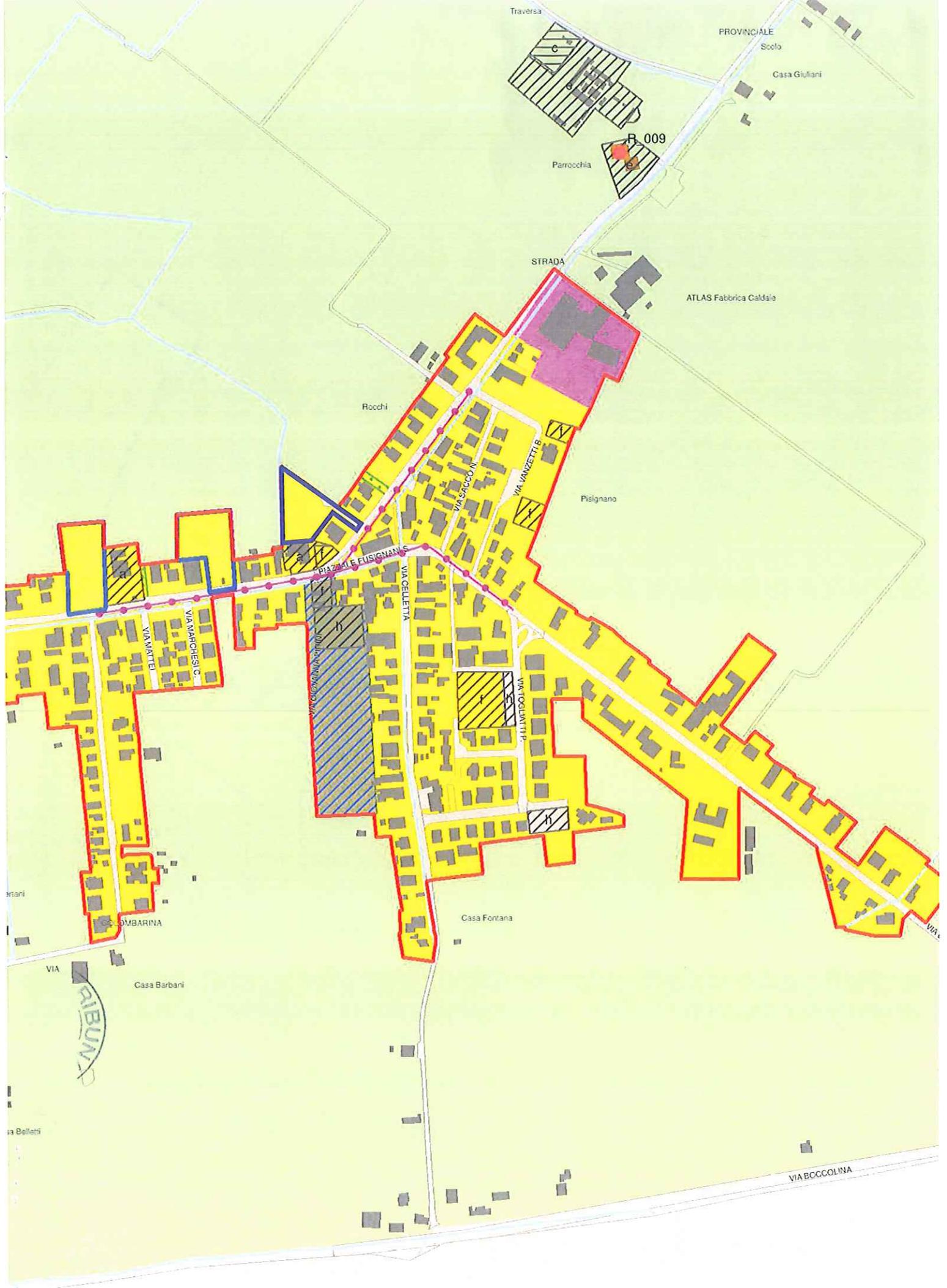
 Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità

 Tessuti turistico-ricettivi a media densità

 Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità

 Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

 Tessuti turistico-ricettivi pianificati



Traversa

PROVINCIALE

Scuola

Casa Giuliani

R. 009

Parrocchia

STRADA

ATLAS Fabbrica Caldaie

Rocchi

Pisignano

PIAZZALE FUSIGNANO

VIA CELLETTA

VIA SACCO M

VIA VANZETTI B

VIA MARCHESE C

VIA MATTEI

VIA TOQUATI P

VIA GIOVANNI M

brani

COMBARINA

Casa Fontana

Casa Barbari

RIBUNO

ca Bellati

VIA BOCCOLINA