

ANONIMA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

FALLIMENTO N. 61/2021 R.G.

CURATORI FALLIMENTARI:

DOTT.MATTIA BERTI – DOTT.MARCO MINGUZZI

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

TECNICO INCARICATO

ING. LUCA MAZZAVILLANI

c/o Studio Tecnico Sapro snc

via Giulio Alberoni n.49 – 48121 Ravenna

Tel. 0544 218677

mazzavillani@studiosapro.it

RAVENNA, 19/09/2022

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA**

* * *

Lotto 4

FALLIMENTO N. 61/2021 R.G.**CURATORI FALLIMENTARI:****DOTT.MATTIA BERTI – DOTT.MARCO MINGUZZI**

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

LOTTO N.4**QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI CAPANNO DA****PESCA DENOMINATO "CALAMARO"****SITO IN MARINA DI RAVENNA (RA), DIGA BENIGNO ZACCAGNINI N.10**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Quota di proprietà superficiaria di capanno per pesca sportiva con accesso mediante passerella in acciaio dalla diga foranea sud di Marina di Ravenna.

E' dotato di ballatoi sui lati sud, ovest ed est, n.2 camere, dispensa con angolo cottura, wc, veranda e terrazzo sulla copertura con accesso mediante scala a pioli posta sul fronte sud. Sono presenti n.2 impianti con reti per la pesca (15x15 m e 5x8 m) con salita e discesa mediante motori elettrici.

Il tutto in Marina di Ravenna (RA), in fregio alla Diga Foranea Benigno Zaccagnini.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati

Beni intestati a:

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO-RAMO MARINA

MERCANTILE in Roma per il diritto di proprietà per l'area concedente per

lo specchio acqueo, quota 1/1

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

6/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

6/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

6/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

4/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

4/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

4/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

6/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

3/48

*** proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di

9/48

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione RA Foglio 4:

Particella 2109, cat. C/4, Classe U, consistenza 75 mq, Rendita Euro 232,41,

Viale Lungomare, piano T-1

L'area su cui insiste il capanno è censita al Catasto Terreni del Comune di

Ravenna, Sez. RA, Foglio 4 Particella 2109, Ente Urbano.

* * *

CONFINI

La particella 2109 confina con lo specchio acque su tre lati e il molo

Benigno Zaccagnini, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

ESISTENZA DI VINCOLI E SERVITU'

Il capanno da pesca è realizzato su area demaniale e pertanto è soggetto alle

prescrizioni di cui alla “Licenza di Concessione Demaniale Marittima”

Rep.*** del *** e in particolare di quanto previsto dal “Disciplinare delle condizioni, prescrizioni ed obblighi” allegato alla Concessione.

Dall’atto di compravendita di cui si dirà nel paragrafo successivo si desume che: *“La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti, dell'immobile suddescritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice ben noto alla parte acquirente, nulla escluso od eccettuato.*

L'uso, l'amministrazione e la manutenzione del fabbricato, nonché la disciplina dei rapporti fra i comproprietari sono regolati dalle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché da apposito Regolamento di comunione, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, avendone in precedenza preso visione. A tale riguardo la parte venditrice dichiara di essere in regola con i versamenti della quota di propria spettanza di partecipazione alle spese fino ad oggi deliberate e sostenute.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberate ma non eseguite e sostenute saranno a carico pro quota della parte acquirente[...].

Tale manufatto (già natante/galleggiante con strutture metalliche) risulta posizionato su area (specchio acqueo) demaniale, della superficie di mq. 163, come già sopra detto, in virtù di concessioni demaniali marittime, appresso riportate per quanto sia stato possibile ricostruire, per lo svolgimento dell'attività di pesca ricreativa, prorogata in automatico di 12 (dodici) mesi e quindi fino al 31 dicembre 2021, ai sensi dell'art. 1 comma

18 del Decreto Legge 194/2009, convertito in legge n. 25/2010 e successivamente integrato dal Decreto Legge n. 216/2011, convertito con Legge n. 14/2012 e recentemente, ulteriormente integrato, dalla Legge n. 147/2013, art. 1 comma 291.

Il tutto come risulta dalla Licenza Suppletiva di Concessione Demaniale Marittima (n. 83/1998) Rep. n. 435/2016, Determinazione n. 7782/2016, rilasciata dalla Regione Emilia Romagna in data 13 maggio 2016 con riferimento alla quale verrà presentata, per il tramite della Associazione Italiana Pesca Sportiva Ricreativa, alla Regione Emilia Romagna, domanda al fine di ottenere l'autorizzazione di subentro della parte acquirente nella concessione ai sensi dall'art. 46 del Codice della Navigazione.

Tutta la documentazione in merito è in possesso della parte acquirente ed alla stessa ben nota.

La parte venditrice e la parte acquirente hanno congiuntamente verificato la titolarità dei diritti di comproprietà sul manufatto in contratto, il contenuto dell'attuale regolamento della comunione ed accordi pregressi che si intendono, con la presente stipulazione, superati.

Si danno reciprocamente atto le parti di aver informato gli altri comproprietari della presente vendita e di aver ottenuto ogni consenso con conseguente rinuncia ad ogni eventuale diritto di prelazione, anche nascente da eventuali pregressi accordi, e, conseguentemente, di poter procedere alla stipulazione del presente atto.

Copia delle comunicazioni e delle relative rinunce, approvate e firmate dai sottoscritti, si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

Si dà atto tra le parti che il bene in oggetto è stato concesso in comodato

*alla Associazione Sportiva Dilettantistica denominata "****" con sede in Ravenna, Via ***, come da contratto sottoscritto in data 30 ottobre 2013, registrato a Ravenna il *** al n. ***, della quale fanno parte gli stessi comproprietari. La società acquirente subentrerà nella medesima posizione in detta Associazione."*

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La quota attualmente in capo alla *** è ad essa pervenuta per atto di compravendita dal Sig. *** nato a Ravenna il ***, a rogito Notaio *** in Ravenna del *** Rep.***, registrato a Ravenna il *** al n.*** e ivi trascritto il *** art. ***.

Come riportato nel suddetto atto *"Si precisa che tale manufatto era precedentemente un galleggiante e che l'accatastamento è avvenuto pertanto di recente. In data *** con propria comunicazione Prot. G. *** l'Agenzia delle Entrate ha richiesto la documentazione relativa ai titolari di diritti reali sui capanni da pesca.*

*Non risultano pertanto nelle provenienze titoli trascrivibili (fatta eccezione per il Verbale di Assemblea Straordinaria a rogito del Notaio *** di Ravenna del *** Repertorio n. *** portante trasferimento di sede della Società "****" comproprietaria del bene in oggetto)."*

Anche per la proprietà in capo a *** non esistono titoli trascritti, tuttavia la proprietà è desumibile dal succitato Verbale di Assemblea Straordinaria a rogito del Notaio ***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura dell'aggiudicatario, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 30/07/2022 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **SCIA in sanatoria P.G. *** del ***** per opere eseguite in assenza di titolo in capanno esistente intestata a ***
- 2) **Certificato di conformità edilizia ed agibilità P.G. *** del ***** rilasciata a ***.

Sulla base del sopralluogo effettuato l'immobile è sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di cui alla sanatoria.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente, alla data della redazione della presente perizia, il bene oggetto di stima non è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo alcuna componente che demanda ad apposito regolamento; l'immobile oggetto di stima è pertanto soggetto al "Regolamento dei capanni da pesca e da caccia" del comune di Ravenna approvato con delibera C.C. n.95065/97 del 1/8/2014.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'u.i. risultava occupata dai comproprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Quota di proprietà superficiaria di capanno per pesca sportiva con accesso mediante passerella in acciaio dalla diga foranea sud di Marina di Ravenna.

E' dotato di ballatoi sui lati sud, ovest ed est, n.3 locali, dispensa con angolo cottura, wc, veranda e terrazzo sulla copertura con accesso mediante scala a pioli posta sul fronte sud. Sono presenti n.2 impianti con reti per la pesca (15x15 m e 5x8 m) con salita e discesa mediante motori elettrici.

Il tutto in Marina di Ravenna (RA), località ad elevata vocazione turistica, in fregio alla Diga Foranea Benigno Zaccagnini.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Si tratta di capanno da pesca con struttura metallica a palafitta su tre pali infissi nel fondale.

La finitura delle pareti esterna è in lamiera di acciaio verniciata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta pressoché trapezoidale così composta:

- Passerella di accesso e ballatoi con superficie, a puro titolo indicativo di m² 54,00;
- Zona abitabile con una superficie, al lordo dei muri, a puro titolo indicativo di m² 60,00
- Veranda con superficie, a puro titolo indicativo di m² 23,00
- Terrazza al piano copertura con superficie, a puro titolo indicativo di m² 53,00.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

FINITURE

Pareti interne: tramezzi in legno; travi in legno a vista a soffitto;

Infissi esterni: in legno con vetrocamera;

Infissi interni: porte interne in legno;

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in legno nella zona abitabile, pavimento e rivestimento in marmo nella dispensa con angolo cottura, pavimento in ceramica nel bagno e nella veranda.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto di riscaldamento con termoconvettori elettrici.

Impianto idrico/sanitario: impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico; il bagno è dotato di lavabo, wc e doccia.

Impianto elettrico: completo sottotraccia con interruttori/prese.

Impianto alimentazione cucina a gas: impianto a GPL da recipienti mobili in

esterno.

Impianto allarme: non rilevato.

Gli impianti sono dotati di certificazioni di conformità.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Area abitabile	ca. mq	60,00
Passerella di accesso/ballatoi 0,30 x 54,00	ca. mq	16,20
Veranda 0,60 x 23,00	ca. mq	13,80
Terrazza 0,35 x 53,00	ca. mq	18,55
Somma S.C.	ca. mq	108,55

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali; nel caso specifico si fa riferimento al trasferimento di quota pari a 1/8 della proprietà superficiaria in data 20/3/2017 per € 350.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore comm. immobili analoghi

Valore della quota (1/8) trasferita con atto

di provenienza (2017) pari a 1/8 € 350.000,00

Valore commerciale dell'intero bene

350.000,00 x 8= € 2.800.000,00

Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% € -420.000,00

Valore commerciale dell'intero

immobile sottoposto a proc. esec. € **2.380.000,00**

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

Quota in capo a Tozzi Sud spa (3/48) € 148.750,00

Quota in capo a Tozzi Shared Services (6/48) € 297.500,00

Valore di mercato adeguato e corretto delle quote di proprietà superficiaria in C.T.:

• **Quota in capo a Tozzi Sud spa (3/48) €149.000,00**

(euro centoquarantanovemila/00).

• **Quota :-**

RIEPILOGO

LOTTO N.1	Valore di mercato degli	
Piena proprietà di palazzina uffici	immobili nello stato di fatto e di	
3.100 mq c.ca oltre aree accessorie	diritto in cui si trovano siti a	
con annesso edificio custode	Mezzano (RA), via	
(edificio "A")	Zuccherificio 10, distinti al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, Fg.108, Part. 194,	
	subb. 4, 5, 8 9	€ 2.322.000,00
LOTTO N.2	Valore di mercato degli	
Piena proprietà di palazzina uffici	immobili nello stato di fatto e di	
denominata "B" (3.200 mq c.ca)	diritto in cui si trovano siti a	
oltre aree accessorie e di	Mezzano (RA), via	
capannone con officina/magazzino	Zuccherificio 10, distinti al	
(2.300 mq c.ca) e uffici (2.200 mq	catasto fabbricati del comune di	
c.ca) denominato "C" oltre aree	Ravenna, Fg.108, Part.401,	
accessorie	subb. 2, 5	€ 7.733.000,00
LOTTO N.3	Valore di mercato degli	
Piena proprietà di terreni	immobili nello stato di fatto e di	
edificabili con intervento soggetto	diritto in cui si trovano siti a	
a PUA	Mezzano (RA), via Brigata Ebraica,	
	distinti al catasto terreni del comune	
	di Ravenna, Sez. SA Fg.108,	
	Partt.392, 411, 413, 414, 416, 416, 417,	
	418, 421, 422, 423, 423	€ 2.005.000,00

LOTTO N.4	Valore di mercato	
Quota di proprietà superficaria di	dell'immobile nello stato di	
capanno da pesca	fatto e di diritto in cui si	
	trovano siti a Marina di	
	Ravenna (RA), Diga Benigno	
	Zaccagnini, distinto al catasto	
	fabbricati del comune di	
	Ravenna sez.RA, Fg.2 Part.	
	2109	
	Quota Tozzi Sud s.p.a	€ 149.000,00
	Quota ***	€ 298.000,00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 19/09/2022

IL PERITO STIMATORE

Ing. Luca Mazzavillani

ALLEGATI

Allegati:

A.1 LOTTO 1 - Documentazione fotografica

B.1 LOTTO 1 - Estratto di mappa

C.1 LOTTO 1 - Planimetrie catastali

D.1 LOTTO 1 - Elaborato planimetrico

E.1 LOTTO 1 – Planimetria non conformità

F.1 -3 LOTTI 1 e 3 – Visure catastali

H.1-2 LOTTI 1 e 2 – Documentazione amministrativa

I.1 LOTTO 1 – Provenienza

J.1 LOTTO 1 – Ispezioni Ipotecarie

K.2 LOTTO 2 - Documentazione fotografica

L.2 LOTTO 2 - Estratto di mappa

M.2 LOTTO 2 - Planimetrie catastali

N.2 LOTTO 2 - Elaborato planimetrico

O.2 LOTTO 2 – Visure catastali

P.2 LOTTO 2 – Provenienza

Q.2 LOTTO 2 – Ispezioni Ipotecarie

R.3 LOTTO 3 – Documentazione fotografica

S.3 LOTTO 3 – Estratto di mappa

T.3 LOTTO 3 – Certificato destinazione urbanistica

U.3 LOTTO 3 – Documentazione amministrativa

V.3 LOTTO 3 – Provenienza

W.3 LOTTO 3 – Ispezioni Ipotecarie

X.4 LOTTO 4 – Documentazione fotografica

Y.4 LOTTO 4 – Estratto di mappa

Z.4 LOTTO 4 – Planimetria catastale

AA.4 LOTTO 4 – Visura catastale

BB.4 LOTTO 4 – Documentazione amministrativa

CC.4 LOTTO 4 – Provenienza

DD.4 LOTTO 4 – Ispezione ipotecaria