

TRIBUNALE DI RAVENNA
ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 230/2018 R.G.E.



PROMOSSA DA

CONTRO

Udienza del 13/11/2019 ore 10.30

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. LINO DAVIDE CURCI

via Po, 14 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/1936030 - Fax 0544/1930342

davide@geometraonline.it

Ravenna, 13 ottobre 2019

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in**
Liquidazione
Relazione di accertamento peritale



1 di 12

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 230/2018 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE: *****

(avv. *****)

(avv. *****)

contro

ESECUTATO: *****

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 13/10/2019, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 59:

- Particelle 424-425-426-1259, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 12912 mc, Rendita € 8.002,21, via Abruzzi n. 94, piano T-1-2;
- Le unità immobiliari sopra detta insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 59:
- Particella 424, Qualità Ente Urbano, Superficie 60 mq.
- Particella 425, Qualità Ente Urbano, Superficie 6 mq.
- Particella 426, Qualità Ente Urbano, Superficie 4 mq.
- Particella 1259, Qualità Ente Urbano, Superficie 4550 mq.

In oltre tra i beni immobili oggetto di stima risulta un terreno così identificato al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 59:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in**
Liquidazione
Relazione di accertamento peritale

- Particella 82, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, Superficie 3540 mq., Reddito dominicale € 17,77, Reddito Agrario € 19,20.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

Le planimetrie catastali risultano coerenti con i luoghi, si segnala però che le aperture esterne a piano terra sono state chiuse con murature per impedire l'accesso a persone non autorizzate, queste saranno da rimuovere a cura dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Colonia marina con annessa area di pertinenza sito in Via Abruzzi n. 94 a Cervia (RA), Loc. Pinarella;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITÙ E VINCOLI

Dall'Atto di Compravendita del Notaio Paolo Panzeri di Lecco del 22/06/2007, Repertorio n. 12078, Raccolta n. 7967 trascritto a Ravenna il 11/07/2007 R.P. 10444, R.G. 17403, si evince che il compendio, come dichiarato nell'atto stesso, risulta:

"... Gli immobili sopra descritti si intendono venduti ed accettati con gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano liberi da qualsivoglia trascrizione passiva, privilegio, ipoteca o altro onere reale come la parte venditrice garantisce promettendo garanzia per ogni evizione a norma di legge".

PROVENIENZA DEL BENE

Con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Paolo Panzeri di Lecco del 22/06/2007, Repertorio n. 12078, Raccolta n. 7967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/07/2007 R.P. 10444, R.G. 17403, il Comune di Parma vendeva, le unità immobiliari in oggetto, alla Società ***** , che acquistava la piena proprietà.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Ravenna risultano come:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **in data 13/05/2009 art. 15599/10446 – Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di credito ricevuto dal dott. Paolo Panzeri, Notaio in Lecco (LC), ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 5.940.000,00 (sorte capitale Euro 3.300.000,00), durata anni 2 a favore del ***** con sede in ****(**), contro ***** gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.
- **in data 27/07/2017 rep. n. 7 – Domanda Giudiziale per Dichiarazione Nullità Atto del Tribunale Civile di**, contro ***** ed a favore di ***** gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia, gravante i mappali 1078 sub. 1 e 1079 sub. 2 del foglio 75 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.
- **in data 30/07/2018 rep. 2320 - atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Civile di Ravenna** in data 30 luglio 2018 Rep.n.2320, contro ***** ed a favore di ***** gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.
- **in data 03/12/2018 rep. 254993/64127 – atto di trasferimento sede Sociale** ricevuto dal dott. Luciano Quaggia, Notaio in Milano (MI) in data 03 dicembre 2018 Rep.n. 254993/64127, contro ***** con sede in *** (**) ed a favore di *****E con sede in ***** (**) gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia, gravante i mappali 1078 sub. 1 e 1079 sub. 2 del foglio 75 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI DA CANCELLARE AD AVVENUTA
CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA:**

- **in data 13/05/2009 art. 15599/10446 – Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di credito ricevuto dal dott. Paolo Panzeri, Notaio in Lecco (LC), ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 5.940.000,00 (sorte capitale Euro 3.300.000,00), durata anni 2 a favore del *****, con sede in ****(*), contro *****, gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.
- **in data 27/07/2017 rep. n. 7 – Domanda Giudiziale per Dichiarazione Nullità Atto del Tribunale Civile di**, contro ***** ed a favore di ***** gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia, gravante i mappali 1078 sub. 1 e 1079 sub. 2 del foglio 75 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.
- **in data 30/07/2018 rep. 2320 - atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Civile di Ravenna in data 30 luglio 2018 Rep.n.2320**, contro ***** ed a favore di ***** gravante i mappali 424-425-426-1259 del foglio 59 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Cervia e gravante il mappale 82 del foglio 59 del Catasto Terreni di Ravenna, Comune di Cervia.

Dalle ispezioni svolte recentemente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, **non risultano atti in aggiornamento** al Certificato Ipotecario depositato dai Precedenti, per trascrizioni ed iscrizioni relative a:

- Comune di Cervia, Foglio 59, Particelle 424-425-426-1259;
- Comune di Cervia, Foglio 59, Particella 82;

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in un compendio costituito da vari fabbricati e terreno che costituiscono un'unica unità che dovrà essere

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in
Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

oggetto di un progetto Unitario di riqualificazione, quindi la divisione in più lotti ne ostacolerebbe la realizzazione, a parere dello scrivente è opportuno procedere con la vendita in un unico lotto.

* * *

LOTTO N. 1

COLONIA MARINA SITA IN VIA ABRUZZI N. 94 A CERVIA (RA), LOC. PINARELLA;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di Compendio a destinazione Turistico-ricettiva sito in Via Abruzzi n. 94 a Faenza (RA), la Consistenza del suddetto compendio è pari a circa mq. 4.178,00 commerciali, oltre ad un terreno senza potenzialità edificatoria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, beni intestati a:

o *****con sede in ***** (**), C.F. ***** in proprietà per 1/1 dei seguenti beni così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 59:

- Particelle 424-425-426-1259, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 12912 mc, Rendita €8.002,21, via Abruzzi n. 94, piano T-1-2;
- Le unità immobiliari sopra detta insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 59:
 - Particella 424, Qualità Ente Urbano, Superficie 60 mq.
 - Particella 425, Qualità Ente Urbano, Superficie 6 mq.
 - Particella 426, Qualità Ente Urbano, Superficie 4 mq.
 - Particella 1259, Qualità Ente Urbano, Superficie 4550 mq.

In oltre tra i beni immobili oggetto di stima risulta un terreno così identificato al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 59:

- Particella 82, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, Superficie 3540 mq., Reddito dominicale € 17,77, Reddito Agrario € 19,20.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

CONFINI

Via Abruzzi, via Carnia, ragioni*****, ragioni *****, salvi altri.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

- o ***** con sede in ***** (**), C.F. ***** in proprietà per 1/1;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, il compendio immobiliare precedentemente descritto, risultava occupato abusivamente da una persona non identificata.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione ad I.V.A. prevista per legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il compendio ricade nelle seguenti zone del R.U.E. del Comune di Cervia:

- *“Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana” in Programma Unitario Città delle Colonie.*
- *“Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica”, di cui all’art. 3.9 delle norme di PUG;*
- *“Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero”, di cui all’art. 3.11 delle norme di PUG;*
- *“Aree di potenziale allagamento”, art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;*
- *“Aree a basso rischio archeologico”, di cui all’art. 4.7 delle norme di RUE;*
- *“Città delle Colonie”, di cui all’art. 3.22 del PUG;*

Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

L’immobile oggetto di stima è antecedente al 1967, e dall’indagine amministrativa effettuata presso il Comune di Cervia sono stati individuati i seguenti titoli Edilizi:

- Licenza Pratica n.764/1959 del 24/11/1959;
- Licenza Pratica n.161/1964 del 21/04/1964;
- Concessione n92-288/1996 del 28/03/1996;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

- Agibilità Prot. 11164 del 9/05/1996;
- Comunicazione Prot. n. 22888 del 23/09/1996;
- DIA Prot. 975/EQ del 15/03/1997;
- CIL Prot. 9382 del 09/04/1998;
- Comunicazione inizio lavori Prot. n.475/1998 del 01/10/1998;
- DIA Prot. 17488/2002 del 07/05/2002;
- DIA Prot. 704/F del 23/05/2002;



Dalla verifica non si conferma la corrispondenza fra lo stato autorizzato e quello rinvenuto sul posto causa principalmente la chiusura delle aperture a piano terra con muratura.”



DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da una Colonia Marina, in disuso da anni e quindi risulta in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, gli impianti sono stati in gran parte smontati, come i sanitari.

Il compendio comprende inoltre un appezzamento di terreno censito in particella separata n. 82, della superficie catastale di mq. 3.540,00.

Il R.U.E. vigente del Comune di Cervia inquadra il compendio immobiliare nella zona: “*Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana*”.



Ci sono le seguenti prescrizioni:

Negli ambiti di rigenerazione delle Città delle Colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale e subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale, di cui all'art. 3.16 comma 8 delle Norme del PTCP, illustrati al successivo art. 5.17.

Funzioni ammesse:

a funzione abitativa

- a1** abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
- a2** residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);
- a3** collegi, studentati, colonie, convitti;
- a4** impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in Liquidazione**
Relazione di accertamento peritale



b funzioni turistico-ricettive

b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel

b2 spazi congressuali ed espositivi

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.

b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper

b7 strutture per la balneazione

b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m², solamente se laboratoriali e compatibili con la residenza;

c2 artigianato di servizio di tipo laboratoriale, compatibile con la residenza;

d funzioni direzionali

d1 studi professionali;

d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:

1 con affluenza fino a 100 persone,

2 con affluenza superiore alle 100 persone,

d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

e funzioni commerciali

e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;

e2 medie strutture di vendita:

1 medio-piccole strutture di vendita,

e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

e6 impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;

Interventi edilizi ammessi per le colonie prive di valore storico: a), b), d), f), g), i), l), con le limitazioni seguenti:

1. per gli edifici a funzione a3 colonie:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f, con:

- ST (superficie totale) $\leq$ quella dell'edificio esistente

- H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente

b. nel caso di cambio d'uso a b1, b2 si applicano i parametri del successivo punto 2 b.

2. per gli edifici a funzione b turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni b1, b2, b4, b8:

a) interventi di ristrutturazione edilizia f, con:

- ST (superficie totale) $\leq$ quella dell'edificio esistente

- H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 30,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in Liquidazione**

Relazione di accertamento peritale

b) interventi di nuova costruzione gl con:

- ST (superficie totale) > quella dell'edificio esistente, a parità di volume VT dei piani fuori terra, qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati con l'insediamento di funzioni b1 e b2.

- H (altezza dell'edificio) ≤ m 30,00

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dei beni oggetto della presente procedura, comprensiva della quota di parti comuni, cantine, terrazzi, terreno, etc., è di circa mq. 4.178,00 commerciali.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di un compendio immobiliare a destinazione turistico-ricettivo attualmente in pessimo stato di conservazione, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Comune di Cervia (RA), Loc. Pinarella.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene in oggetto, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di zona, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata.

Per la valutazione si assume come riferimento la Tabella dell'O.M.I. anno 2018 - II semestre.

L'area in oggetto, per quanto concerne la posizione si troverebbe in Codice Zona D1 "Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA CENTRALE E BALNEARE" a Cervia, riportante i prezzi di immobili ad uso commerciale con Stato Conservativo "Normale" da €/mq 1.650,00 a €/mq 2.400,00;

Nella stima si è assunto un valore di realizzo per eventuale vendita del bene ristrutturato e finito a regola d'arte pari a: € 2.000,00 / mq. commerciale.

Si ritiene inoltre che il compendio in oggetto, per la sua conformazione e soprattutto per la sua importante consistenza commerciale (anche in vista degli stralci successivi da attuare), comporterà un eventuale interesse all'acquisto dell'immobile principalmente da operatori del settore immobiliare (imprese di costruzione, imprenditori immobiliari, etc...). Quest'ultimo aspetto, a mio avviso,

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in
Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

richiede che si tenga presente l'eventuale "utile d'impresa" che viene considerato negli "studi di fattibilità" delle operazioni immobiliari.

Considerando la stagnazione attuale del mercato immobiliare, lo stato grezzo in cui si trova l'immobile e valutando i "costi edilizi di trasformazione dell'immobile" necessari per la ristrutturazione completa dovuta (circa €/mq 1.000,00), le spese tecniche necessarie, eventuali oneri comunali, l'utile di impresa, etc., ai valori indicati dalle Tabelle O.M.I. dovranno essere effettuate le suddette detrazioni per la valutazione commerciale del bene allo stato attuale.

Nota: I "costi edilizi di trasformazione dell'immobile" necessari per la ristrutturazione completa sono stati valutati in circa €/mq 1.000,00 considerando, come menzionato sopra, che presumibilmente l'immobile in oggetto sarà di interesse principalmente per imprese operanti nel settore, quindi con costi edilizi di intervento diretto più bassi rispetto alla media di mercato all'utente finale.

STIMA DEL BENE

Sulla base di quanto esposto in precedenza, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima è determinato come segue:

FABBRICATO ESISTENTE (da ristrutturare):

€ 2.000,00/mq. x mq. 4.178,00 = € 8.356.000,00 (valore presunto di realizzo per vendita, allo stato ristrutturato)

Detrazioni:

Costo per lavori di ristrutturazione € 1.000,00/mq. x mq. 4.178,00 = € 4.178.000,00.

Spese Tecniche 9% = € 376.000,00

Utile Lordo di Impresa € 819.720,00 (Redditività pari a circa un 18% lordo sull'investimento)

Restano: € 2.980.000,00 (Valore arrotondato del compendio immobiliare allo Stato Attuale)

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Non si ritiene sia pertinente operare ulteriori deprezzamenti al conteggio di stima sopra esposto.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in
Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Lotton.1

Colonia marina sita in Via Abruzzi n. 94 a Cervia (RA), Loc. Pinarella.

Valore di realizzo € 2.980.000,00

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

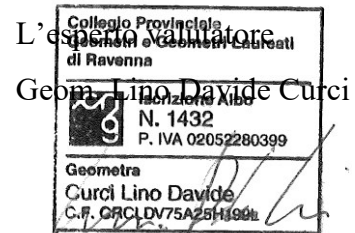
Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza.

Ravenna, 13 ottobre 2019

Con Osservanza

Allegati:

- ALL. 1) documentazione fotografica;
- ALL. 2) planimetrie;
- ALL. 3) visura catastale;
- ALL. 4) atto di provenienza;
- ALL. 5) visura camerale;
- ALL. 6) certificato di destinazione urbanistica;
- ALL. 7) ispezioni ipotecarie;
- ALL. 8) stralci strumenti urbanistici e satellitare;



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 230/18 R.G.E. promossa da *** contro ***** in
Liquidazione
Relazione di accertamento peritale**