

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

Arch. Mattia Missiroli
O.A.P.P.C. RA/725

via Castiglione, 62 - 48015
Castiglione di Cervia (RA)
Tel. 0544/950736

E-mail: mattia.missiroli@gruppomga.it

PEC: mattiamissiroli@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

*** * ***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2024 R.G.E.

Promosso da:

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORE ESECUTATO)

*** * ***

UDIENZA DEL 30/10/2024 - ORE 10.30

*** * ***

Relazione di accertamento peritale

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 03/04/2024 tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente Arch. Mattia Missiroli, con studio a Castiglione di Cervia (RA), in via Castiglione n. 62, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 10/2024 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 02/05/2024 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e i Servizi Demografici del Comune di Ravenna, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si fa esplicito riferimento al metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore più congruo relazionandolo a quello praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'idoneità all'uso, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni,

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO** (Quesito n. 2)
- B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE** (Quesito n. 19)
- C. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI** (Quesito n. 21)
- D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI** (Quesito n. 2)
- E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE** (Quesito n. 2-3)
- F. CONFINI** (Quesito n. 2)
- G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE** (Quesito n.3-13-16)
- H. PROPRIETÀ** (nome, cognome, luogo data di nascita, C.F., residenza) (Quesiti n. 3-22-23)
- I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE** (Quesiti n. 7-24)
- L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO** (Quesito n. 23)
- M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'** (Quesito n. 4-8-15)

Relazione di accertamento peritale

N. VINCOLI (Quesiti n. 4-8-9)

O. PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti n. 3)

P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. 4-6)

Q. REGIME FISCALE (Quesito n. 8)

R. INDAGINE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA (Quesiti n. 5-13-14-17)

S. DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2-20)

T. IDONEITA' ALL'USO (Quesito n.13-14-17)

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO
(Quesito n.10)

V. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
(Quesito n. 10)

Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 20)

X. STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)

Y. DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)

W. CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)

J. ALTRO (Quesito n. 24-25)

K. RIEPILOGO

- Allegati

A. DATI DI PIGNORAMENTO

Relazione di accertamento peritale

In virtù del pignoramento del 18/01/2024 rep. 3706/2023 trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 01/03/2024 art.2943., è stata pignorata **la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

*****CF: *****

con sede in via *** – Lido di Savio Ravenna**

“Piena proprietà di fabbricato ad uso stabilimento balneare con bar cucina spogliatoi e secondo fabbricato destinato a cabine , docce e deposito ombrelloni sito in Via ***** Lido Adriano nel Comune di Ravenna

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

FABBRICATO AD USO STABILIMENTO BALNEARE CON SERVIZI SU
ARENILE PRIVATO

Sezione Urbana RA

Foglio 113

Particella 915 sub.2, Via ***** , piano T, zona censuaria 3, categoria D/8;

CORTE DI PERTINENZA

così censito al Catasto Terreni di detto Comune

Sezione Urbana RA

Foglio 113

Particella 915 , mq. 1145 ente urbano

AREA URBANA PERTINENZIALE (CORSELLO DI INGRESSO)

Sezione Urbana RA

Foglio 113

Particella 1471 , Via ***** , piano T, categoria F/1, mq. 215 area urbana

B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Relazione di accertamento peritale

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni.

C. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in un unità immobiliare a destinazione turistica ricettiva non si ravvisano le condizioni per una suddivisione in più lotti.

D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di fabbricato adibito a stabilimento balneare denominato ********* sito **su area privata** sull'arenile di Lido Adriano con corpo di servizio adibito a cabine, ripostiglio e wc oltre a corsello di accesso dalla *********.

Il fabbricato principale con affaccio sull'arenile è adibito a bar con cucina, dispensa, spogliatoio e servizi igienici ;
sul retro di questo si colloca il secondo corpo di fabbrica adibito a deposito ombrelloni, con n. 3 wc, ripostiglio e n. 9 cabine con zona doccia esterne.

E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna :
beni intestati a:

******* CF: *******

con sede in via *** di Savio Ravenna**

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Ravenna (*Allegato 1-2*)

Relazione di accertamento peritale

FABBRICATO AD USO STABILIMENTO BALNEARE CON SERVIZI

Sezione Urbana RA

Foglio 113, Particella 915 sub.2, *****, piano T, zona censuaria 3, categoria D/8;

CORTE DI PERTINENZA

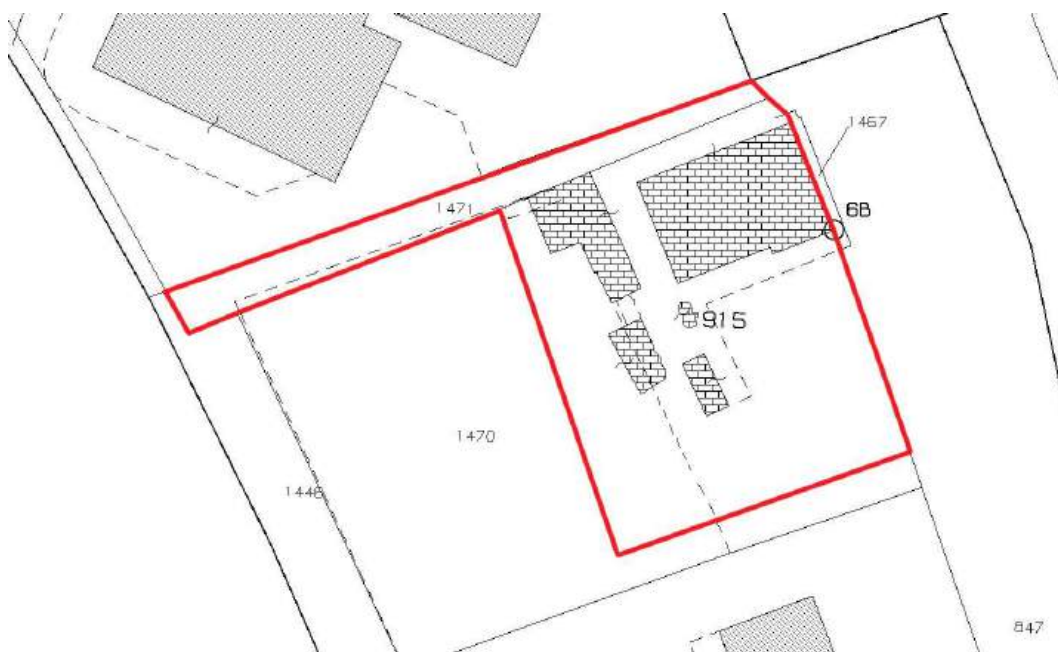
così censito al Catasto Terreni di detto Comune

Sezione Urbana RA

AREA URBANA PERTINENZIALE (CORSELLO DI INGRESSO)

Sezione Urbana RA

Foglio 113, Particella 1471 , Via *****, piano T, categoria F/1, mq. 215 area urbana



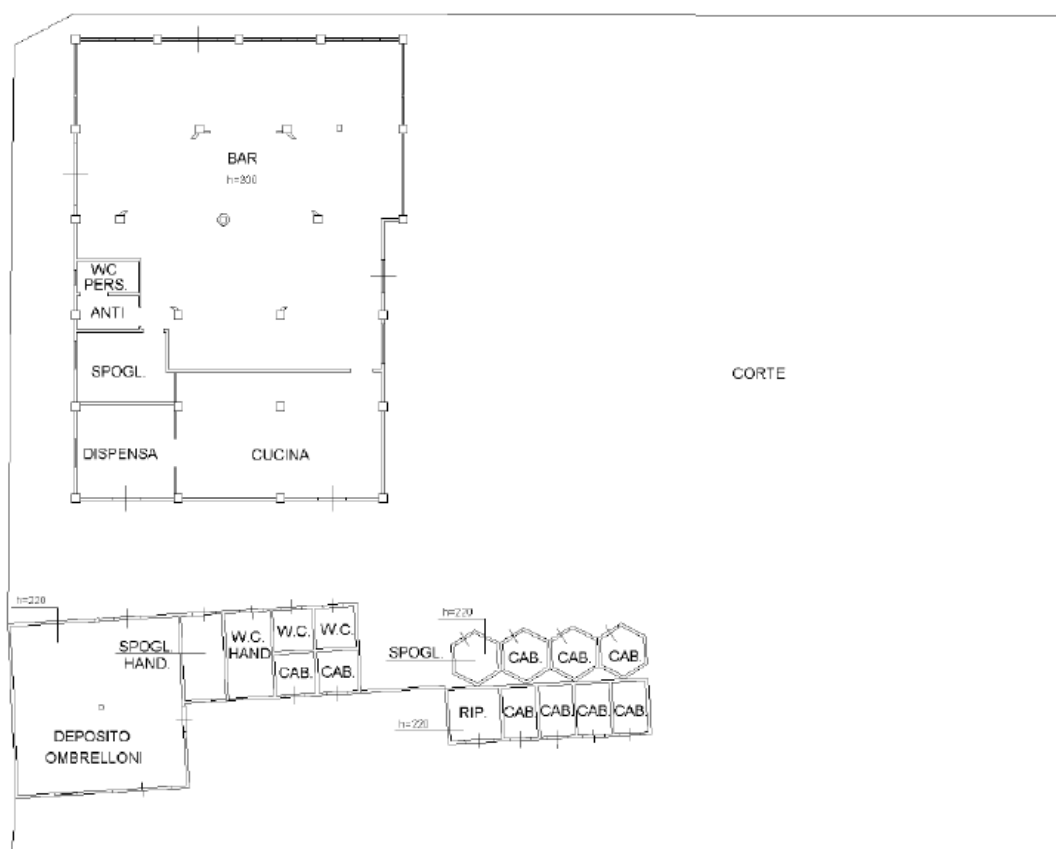
N.B.

SI SEGNA LA DIFFORMITA' GRAFICA TRA ESTRATTO DI MAPPA E
PLANIMETRIA CATASTALE

ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEI FABBRICATI

ERRATO POSIZIONAMENTO DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Relazione di accertamento peritale



ELABORATO PLANIMETRICO DIVISIONE DEL 28/02/2005 PRATICA N.
RA0032514

F. CONFINI

Relazione di accertamento peritale

Il lotto oggetto di pignoramento confina con le particelle 70, 847,1602, 1470,1467 (particella originata VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/10/2004 Pratica n. RA0168300 in atti dal 26/10/2004 (n. 9912.1/2004)

**G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE
E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali , al 11 Aprile 2024 e del 13 Novembre 2024 corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento del 18/01/2024 numero di repertorio 3706/2023 e nella relativa nota di trascrizione 3969/2943 del 01/03/2024.

(Allegato 1)

Per quanto concerne la regolarità catastale si rimanda al successivo “CAPITOLO R: indagine amministrative e regolarità”

H. PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2*):

***** CF: *****

con sede in via ***** – Lido di Savio Ravenna

quota di proprietà di 1/1;

I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è gravato da contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 11/04/22 e registrato in data 12/04/22 n.285 serie 3, pertanto in epoca antecedente a quella di

Relazione di accertamento peritale

trascrizione del pignoramento (08/03/2024) ; il contratto è stato stipulato tra la parte concedente soc ***** (incorporante della società *****di “*****sas di *****e C.”) , proprietaria/esecutata e la società affittuaria *****sede in Veroli (FR) Cod. fisc. *****; La durata del contratto è fissata dalla sottoscrizione del contratto al 10/04/2023 tacitamente rinnovabile di un anno e così di anno in anno .

Il canone dell'affitto da contratto è convenuto come segue:

- € 20.000,00 oltre IVA per il primo anno (dal 11/04/22 al 10/04/23) da pagare in due soluzioni aventi data al 30/06/22 per il 50% e 31/07/2022 per il restante 50%.
- € 30.000,00 oltre IVA per il secondo anno (dal 11/04/23 al 10/04/24) da pagare in due soluzioni aventi data al 01/01/24 per il 50% e 01/04/24 per il restante 50%.
- € 50.000,00 oltre IVA dal terzo anno, e quindi dal 11/04/24) in poi da pagare in due soluzioni aventi data al 01/01 e 01/04 di ogni anno.

TENUTO CONTO CHE il pignoramento è stato trascritto in data 08/03/2024, quindi successivamente alla data utile per comunicare la disdetta, il contratto si è automaticamente rinnovato dal 11/04/2024 al 10/04/2025 (allegato 12).

(allegato 12).

L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (allegato 2):

***** con sede in via *****– Lido di Savio Ravenna
quota di proprietà di 1/1;

M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

- **atto unilaterale d'obbligo** edilizio a favore del Comune di Ravenna tra scritto a Ravenna il 31 luglio 2000 all'art. 8455, con atto del Notaio ***** del 26 luglio 2000, repertorio 3532, debitamente registrato, gravante la in allora particella 915 di mq. 2.910

Relazione di accertamento peritale

(duemilanovecentodieci) del Foglio 113 del Catasto Terreni di Ravenna sezione Ravenna, per la cessione gratuita al Comune di Ravenna di una porzione di terreno destinata a parcheggio;

- **patti, condizioni e servitù** contenuti nell'atto del Notaio ***** del 20 maggio 1981, repertorio 35190/1753, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 17 giugno 1981 all'art. 5548;
- **convenzione** a favore del Comune di Ravenna costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio ***** in data 4 giugno 1976, repertorio 55780, registrata a Ravenna il 21 giugno 1976 al n. 15729, controllata senza rilievi dal Comitato Regionale in data 7 luglio 1976 prot. n. 12702 e trascritta a Ravenna il 15 luglio 1976 all'art. 5382.

N. VINCOLI

Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica/edilizia in vigore presso il Comune di Ravenna di cui alla successiva elencazione (*allegato 10*);

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, Art. 136
Denominazione: Pialassa Piombone e area litoranea
- Territorio costiero: 300 m dalla linea di battigia D.Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio
- Agglomerati esistenti D.Lgs. 152/2006 - DGR 201/2016 - DGR 569/2019
- Aree soggette a Vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923
- Zone di attenzione per instabilità Studio di microzonazione sismica

O. PROVENIENZA DEI BENI

Il bene è pervenuto alla società esecutata "*****" con sede in Ravenna già sede in Cassino per fusione per incorporazione della società "*****." con sede in

Ravenna con atto del Notaio ***** del 9 marzo 2016, repertorio 29505/10612, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 25 marzo 2016 all'art. 3100.

Si precisa che la società "Cha trasferito la sede da Cassino a Ravenna con atto del Notaio *****del 21 maggio 2018, repertorio 2645/2133, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 25 maggio 2018 all'art. 5636. (*allegato 8*)

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- alla società " *****con sede in Ravenna per acquisto dalla società " *****." con sede in Ravenna con scrittura privata autenticata dal Notaio *****in data 14 aprile 2005, repertorio 2519, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 18 maggio 2005 all'art. 7321, precisando che la società " *****" con sede in Ravenna ha assunto della denominazione per modifica di denominazione sociale da " *****con sede in Ravenna con scrittura privata autenticata dal Notaio *****del 19 giugno 2015, repertorio 9508, registrato a Ravenna il 22 giugno 2015 al n. 3612, debitamente volturato ma non trascritto e che detta società " *****con sede in Ravenna ha a sua volta assunto detta denominazione per modifica di denominazione sociale da " *****." con sede in Ravenna con atto del Notaio *****del 29 gennaio 2009, repertorio 9342/5750, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 13 febbraio 2009 all'art. 1808;
- alla società " *****con sede in Ravenna per acquisto dal signor *****nato a Ravenna il 6 agosto 1950 con scrittura privata autenticata dal Notaio *****del 19 ottobre 1995, repertorio 146781/10488, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 31 ottobre 1995 all'art. 9470, precisando che la società " *****con sede in Ravenna ha assunto detta denominazione per modifica di denominazione sociale da " *****con sede in Ravenna con scrittura privata autenticata dal Notaio *****in data 7 ottobre 1998, repertorio 1843, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 30 ottobre 1998 all'art. 9871; (*Allegato 6*)

P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/2018 - Registro Particolare
5636 Registro Generale 8745 Pubblico ufficiale *****Repertorio
2645/2133 del 21/05/2018
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2018 - Registro Particolare 8036
Registro Generale 12547
Pubblico ufficiale *****Repertorio 11911/7510 del 10/07/2018
ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI AFFITTO
DI AZIENDA

 3. ANNOTAZIONE A FAVORE del 18/07/2018 - Registro Particolare
2286 Registro Generale 12755 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
11910/7509 del 10/07/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE

 4. ANNOTAZIONE A FAVORE del 18/07/2018 - Registro Particolare
2287 Registro Generale 12756 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
11910/7509 del 10/07/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE

 5. ANNOTAZIONE A FAVORE del 06/12/2018 - Registro Particolare
3898 Registro Generale 22052 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12132/7686 del 23/11/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE

 6. ANNOTAZIONE A FAVORE del 26/03/2019 - Registro Particolare
1019 Registro Generale 5777 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12387/7898 del 12/03/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE

 7. ANNOTAZIONE A FAVORE del 26/03/2019 - Registro Particolare
1020 Registro Generale 5778 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12387/7898 del 12/03/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
-

Relazione di accertamento peritale

-
8. ANNOTAZIONE A FAVORE del 13/08/2019 - Registro Particolare
2586 Registro Generale 16061 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12732/8187 del 07/08/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
9. ANNOTAZIONE A FAVORE del 13/08/2019 - Registro Particolare
2587 Registro Generale 16062 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12732/8187 del 07/08/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
10. ANNOTAZIONE A FAVORE del 14/08/2019 - Registro Particolare
2609 Registro Generale 16106 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12731/8186 del 07/08/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
11. ANNOTAZIONE A FAVORE del 14/08/2019 - Registro Particolare
2610 Registro Generale 16107 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
12731/8186 del 07/08/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
12. ANNOTAZIONE A FAVORE del 19/02/2021 - Registro Particolare
416 Registro Generale 3171 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
13892/9153 del 05/02/2021 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
13. ANNOTAZIONE A FAVORE del 19/02/2021 - Registro Particolare
417 Registro Generale 3172 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
13892/9153 del 05/02/2021 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2021 - Registro Particolare
15171 Registro Generale 22015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
RAVENNA Repertorio 2667 del 28/09/2021
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI
TRASCRIZIONE
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2024 - Registro Particolare
2943 Registro Generale 3969 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
RAVENNA Repertorio 3706/2023 del 18/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
-

PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA)

16. ANNOTAZIONE A FAVORE del 30/04/2024 - Registro Particolare
787 Registro Generale 8074 Pubblico ufficiale ***** Repertorio
28414/19899 del 12/04/2024 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
CESSIONE DELL'IPOTECA
17. ANNOTAZIONE A FAVORE del 30/04/2024 - Registro Particolare
788 Registro Generale 8075 Pubblico ***** Repertorio 28414/19899
del 12/04/2024 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CESSIONE
DELL'IPOTECA
18. ANNOTAZIONE A FAVORE del 04/06/2024 - Registro Particolare
982 Registro Generale 10509 Pubblico ufficiale *****Repertorio
20874/11772 del 23/05/2024 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE
19. ANNOTAZIONE A FAVORE del 04/06/2024 - Registro Particolare
985 Registro Generale 10512 Pubblico ufficiale *****Repertorio
20874/11772 del 23/05/2024 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
SURROGAZIONE PARZIALE

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 14/11/2024 rispetto all'esecutato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento. (*Allegato 9*).

Q. REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge, anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

R. INDAGINE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Relazione di accertamento peritale

Per il lotto è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Ravenna, dal quale sono risultati i seguenti precedenti autorizzativi (*allegato 4*).

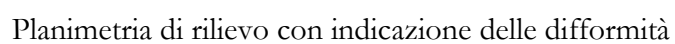
Ai sensi della normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stato oggetto delle seguenti pratiche concessive:

- Licenza edilizia n°. 1703 del 18/07/1972 PG. 19006/1972 e succ. variante n.° 1038 del 21.05.1977 PG. 34753/1976;
- Richiesta Condono edilizio istanza n°. 2428 del 05.02.1986 PG. 8433 del 31.12.1986;
- Condono Edilizio n°. 10475 del 23.10.1995;
- Concessione in sanatoria del 24.05.1997 PG. 21754/1995;
- Concessione edilizia n°. 1485 del 12.10.1996 PG. 7624/1996;
- Concessione edilizia n°. 671 del 22.04.1999 PG. 25051/1997;
- Concessione edilizia n°. 1001 del 26.06.2001 PG. 8479/2000;
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO REP. 3532 RAC. 2183 del 26.07.2000 (*allegato 5*)

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte in loco, eseguite le misurazioni con strumentazione manuale e digitale, **si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico relativo l'ultimo "precedente autorizzativo"** in ordine di tempo reperibile presso l'Ufficio accesso agli Atti del Comune di Ravenna come di seguito elencate.

1. Realizzazione di struttura in legno verandata e coperta con lastre in polycarbonato sul lato nord;
2. realizzazione di pergolato in legno e pavimentazione sul fronte mare posizionati in area demaniale fuori dal limite di proprietà;
3. realizzazione di pergolato ancorato alla struttura dello stabilimento balneare e al corpo di fabbrica ad uso deposito e cabine;
4. Realizzazione di camino in muratura sul fronte est.





1) Realizzazione di struttura in legno verandata e coperta con lastre in policarbonato



2)realizzazione di pergolato in legno sul fronte mare parzialmente esterno all'area di proprietà



3)realizzazione di pergolato fra la struttura dello stabilimento balneare e il corpo di fabbrica



4)realizzazione di camino in muratura

S. DESCRIZIONE DEL BENE

Lo stabilimento balneare oggetto di esecuzione immobiliare sorge su area privata sull'arenile di Lido Adriano con una superficie di mq. 1145.



Raggiungibile da stradello privato di collegamento con il viale Petrarca lo stabilimento balneare composto da tre fabbricati è stato edificato negli anni '70 ed è poi stato oggetto di continui interventi di miglioramento e ristrutturazione.

Il fabbricato principale è adibito a bar ristorante con cucina e dispensa, servizi, ampi spazi pavimenti esterni ombreggiati da strutture a pergolato in legno .

Sviluppato su una pianta geometricamente regolare è dotato di una ampia zona bar ristorante, ben rifinita, illuminata da ampie vetrate che permettono un affaccio diretto all'arenile.



Zona bar-ristorante e cucina

Completano il fabbricato i locali di servizio quali cucina con dispensa, spogliatoio e servizi igienici.

Sul perimetro del fabbricato si sviluppa un ampio pergolato in parte realizzato in assenza di titolo edilizio chiuso con lastre in polycarbonato e verandato oltre ad un secondo pergolato con funzione puramente ombreggiante.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Sul retro si collocano due corpi di fabbricati destinati a deposito ombrelloni , spogliatoio, n.9 cabine, docce e wc per i clienti, il tutto realizzato con strutture prefabbricate in c.a.



Fabbricato destinato a cabine e servizi

Il tutto si sviluppa su corte di proprietà con superficie di mq. 1145 sulla quale troviamo l'area giochi .

Rifiniture:

l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2000 e di manutenzione negli anni successivi per cui prevede accorgimenti e rifiniture abbastanza moderne.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colori chiari e parzialmente rivestite con carta da parati

I pavimenti della zona bar sono realizzati in ceramica effetto legno, mentre nella cucina e nei locali spogliatoio e wc sono state utilizzate piastrelle di forma quadrata con colori chiari.

I locali destinati a cabine deposito ombrelloni sono tinteggiati con colori chiari e pavimentati con piastrelle in ceramica



Infissi:

le finestre del fabbricato principale hanno telaio in alluminio colore grigio vetri coibentati, mentre le porte interne sono in legno;

I serramenti dei locali cabine e spogliatoio sono in parte in legno e in parte in pvc, tutte di colore chiaro come i fabbricati.

Impianti:

Il fabbricato è dotato di impianto idraulico, gas ed elettrico di tipo sottotraccia.

Non è presente impianto di riscaldamento.

T. IDONEITA' ALL'USO

L'unità immobiliare a destinazione stabilimento balneare con servizi in corpo staccato risulta idonea all'uso in quanto in regola con i requisiti igienici e sanitari

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di Conformità" degli stessi.

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO

Trattandosi di fabbricato a destinazione turistica balneare il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

V. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili non sono gestiti da un'amministrazione condominiale, pertanto non risulta possibile indicare l'importo annuo delle spese di gestione.

Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell' unità immobiliari è stata computata, al lordo delle murature di tutte le varie porzioni, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie, alle planimetrie catastali e dei rilievi svolti in loco:

STABILIMENTO BALNEARE CORPO PRINCIPALE

Sup.comm. $231,50 \text{ mq} \times 100\% = 231,50 \text{ mq}$

FABBRICATO DI SERVIZIO

Sup. comm. $103,80 \times 50\% = 51,90 \text{ mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA= $283,40 \text{ mq}$

AREA URBANA SU CUI SORGE IL FABBRICATO E SPIAGGIA = 1145 mq

AREA URBANA PERTINENZIALE (CORSELLO DI INGRESSO) = 215 mq

Per la determinazione della superficie ragguagliata, si è fatto riferimento, all'Allegato C al DPR 138/1998 (allegato 7) e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile

X. STIMA DEI BENI

Nel formulare i valori per la stima e dunque per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale, si è adottato il metodo cd sintetico-comparativo: si sono assunte pertanto informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e presso l'Osservatorio Immobiliare Ravenna e Provincia – edito dal Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna. **Considerando l'unicità dello stabilimento balneare realizzato su area di proprietà**, oltre che a valori di mercato di strutture simili (scarsità di proposte nel mercato immobiliare) si utilizza come indici di paragone il valore commerciale di strutture commerciali quali bar e ristoranti; il valore unitario al metro quadrato commerciale definito individuato è pari ad euro 3000€/mq (valore compreso fra 1.900€/mq e 3.500€/mq), da moltiplicarsi per la consistenza commerciale di cui al punto “Z”.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti, che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato; nel caso specifico decurtando quote percentuali o deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione e/o vetustà del bene e alle irregolarità catastali ed edilizie riscontrate.

VALORE DI MERCATO GENERALE:

A. Sup. Comm. **283,40 mq**

B. Val. Unit. di Riferimento

(stabilimento balneare ben curato su area privata) = **3.000€/mq**

A x B = Valore di Mercato Generale = **850.200,00€**

Area urbana privata valutata in percentuale 10% sul valore del fabbricato = 850.200 x 10% = **85.020,00 €**

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO CON CORTE = 935.220,00 €

Y. DEPREZZAMENTI

- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino dei luoghi, stante il rilievo di difformità rispetto allo stato autorizzato e la previsione di ripristino delle stesse si prevede un deprezzamento pari ad € 10.000,00,

TOTALE -10.000,00€

- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

TOTALE -93.522,00€ (Punto W)

W. CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore di Mercato Generale:

€ 935.220,00

detrazioni per ripristino degli ambienti

- € 10.000,00

restano

€ 925.220,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le
modalità di vendita del bene

10,00% € 93.522,00

restano

€ 831.698,60

Arrotondamenti

- € 698,60

valore dell'immobile per la piena proprietà

€831.000.00

(diconsi euro ottocentotrentunmila,00)

Relazione di accertamento peritale

J. ALTRO**K. RIEPILOGO**

Infine, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata,

- il sottoscritto Architetto Mattia Missiroli, nato a Forlì il 28/04/1981, residente in Cervia, alla via Aquila n.7 e con studio professionale in Cervia, località Castiglione, alla via Castiglione n.62 CAP. 48015, CF MSSMTT81D28D704O, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ravenna al n.725,
- con riferimento all'immobile in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con presenza di corte esclusiva ed in assenza di garanzia per vizi del bene;

DETERMINA

il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando come segue:

“Piena proprietà di fabbricato ad uso stabilimento balneare con bar cucina spogliatoi e secondo fabbricato destinato a cabine , docce e deposito ombrelloni sito in Via *****Lido Adriano nel Comune di Ravenna

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

FABBRICATO AD USO STABILIMENTO BALNEARE CON SERVIZI

Sezione Urbana RA

Foglio 113 Particella 915 sub.2, Via ***** , piano T, zona censuaria 3, categoria D/8;

CORTE DI PERTINENZA

Foglio 113 Particella 915 , mq. 1145 ente urbano

AREA URBANA PERTINENZIALE (CORSELLO DI INGRESSO)

Foglio 113 Particella 1471 , Via ***** , piano T, categoria F/1, mq. 215 area urbana

€831.000.00

(diconsi euro ottocentotrentunmila,00)

Relazione di accertamento peritale

Nella consapevolezza 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.

Cervia, 28 Novembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Mattia Missiroli

(Firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione amministrativa
5. Atto Unilaterale d'obbligo
6. Relazione notarile
7. Tabella dei valori di riferimento OMI
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Rilievo stato dei luoghi
12. Dichiarazione Agenzia Entrate

