
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

----- E -----

CONTRO

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
(INTEGRAZIONE RELATIVA AI LOTTI NN. 4 E 5)**

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 21 gennaio 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE ----- **E** ----- (avv. ----- e avv. -----)

contro

ESECUTATA ----- (avv. -----)

e

CREDITORE INTERVENUTO ----- (avv. -----)

CREDITORE INTERVENUTO -----, **RAPPRESENTATA DA** -----
(avv. -----)

* * *

LOTTO N. 5

**POSTO AUTO SCOPERTO A PIANO TERRA SITI A RAVENNA (RA), LOCALITÀ MARINA DI RAVENNA,
VIA MARINARA DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA (RA), SEZIONE
URBANA RA, FOGLIO 1, PARTICELLA 1457, SUBALTERNO 103**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 21/12/2022, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale
– Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
 - **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE (CF 97905230583)**,
con sede in ROMA (RM), in diritto di proprietà per l'area concedente per 1/1
 - ----- (CF -----), in diritto di proprietà superficiaria per 1/1

sui seguenti beni:

- **Catasto Fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sezione Urbana **RA**, Foglio **1**,
Particella **1457**, Sub. **103**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Foglio **1**,
Particella **1457**

Classamento: Rendita: **Euro 37,80**, Zona censuaria: **2**, Categoria **C/6**, Classe **2**,
Consistenza **12 m²**

Sezione Urbana **RA**, Foglio **1**, Particella **1457**, Sub. **103**

Indirizzo: VIA MARINARA Piano T

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

▪ Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA) Sezione RAVENNA**

Foglio **1**, Particella **1457**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **1** Particella **1457**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **7.398 m²**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 1 N. 1459, 1463, 1469, 1473, 1474

CONFINI

QUESITO N. 1

Ragioni: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE/----- (sub. 38),
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE/----- (sub. 102), B.C.N.C.
(Sub. 408), DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA
MERCANTILE/-----/-----/----- (sub. 104), salvi altri apparenti alle
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro

acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un posto auto scoperto a piano terra, nella località balneare di Marina di Ravenna, in Comune di Ravenna, in via Marinara, all'interno del complesso turistico di Marinara in prossimità del porto turistico e delle spiagge, in zona prevalentemente residenziale e di servizi, tipici del complesso turistico di Marinara. I posti auto sono all'interno di un'area delimitata, in cui è precluso l'accesso carrabile non autorizzato mentre è ammesso l'accesso pedonale libero. Nell'ambito del complesso progetto urbanistico di Marinara (e relativa concessione demaniale) i posti auto sono inseriti in area deputata alla portualità turistica e non correlata alla porzione residenziale a terra.

L'unità, con accesso pedonale e carrabile attraverso da via Marinara (attraverso sbarra automatizzata) è costituita: a piano terra da: posto auto scoperto.

Superficie reale: posto auto scoperto mq 11,50. Superficie commerciale: mq 11,50 per il posto auto scoperto

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, il posto auto (identificato al n. 33) è materializzato attraverso segnaletica orizzontale e risulta all'interno di area delimitata attraverso dissuasori verticali ed accesso attraverso sbarra/e automatizzate.

Il posto auto è in proprietà superficiaria (area concedente intestata al Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Marina Mercantile) e rientra all'interno di area soggetta a concessione demaniale (intestata a un unico concessionario) a cui si rimanda. Ulteriori specificazioni in merito sono riportate al paragrafo "Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)".

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA**QUESITO N. 2**

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, si ritiene di inquadrare l'oggetto del trasferimento quale un immobile strumentale ceduto da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice e pertanto si ritiene che la vendita possa considerarsi esente IVA ovvero imponibile su opzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**QUESITI NN. 3 E 4**

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di vendita del 30/12/2011, Notaio P.M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 87.645/34.907, trascritto il 18/01/2012 ai nn. 758/1.099), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della Legge 47/85 e D.P.R. 380/2001, che la costruzione del fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto è avvenuta in conformità alla concessione demaniale ed alla convenzione per l'attuazione del P.U.E.P. sopra citate, nonché in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Ravenna, e precisamente: permesso di costruire n. 510 rilasciato in data 27 luglio 2005 PG. 15133/2005 del 22 febbraio 2005, successiva proroga del 24 luglio 2008 PG. 70537/2008 istanza n. 1433/2005, successiva comunicazione PG. 75571/2008 in data 11 agosto 2008; D.I.A. del 24 gennaio 2007 PG. 6863/2007 istanza n. 491/2007; D.I.A. del 30 marzo 2007 PG. 28644/2007 istanza n. 2447/2007; D.I.A. del 21 giugno 2007 PG. 60608/2007 istanza n. 4803/2007; D.I.A. del 08 agosto 2008 PG. 74932/2008 istanza n. 5931/2008; D.I.A. del 08 agosto 2008 PG. 74917/2008 istanza n. 5927/2008; D.I.A. del 08 agosto 2008 PG. 74922/2008 istanza n. 5928/2008; e dei seguenti titoli rilasciati dalla Autorità Portuale: autorizzazione n. 10/2007 rilasciata in data 22 giugno 2007; autorizzazione n. 06/2007 in data 04 giugno 2007; autorizzazione n. 20/2007 in data 04 dicembre 2007;

e che successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni né nell'unità immobiliare oggetto della presente vendita né nelle parti comuni del fabbricato.

Ai sensi della Legge 6.8.2008 n.133 e D.A.L. Regione Emilia Romagna n. 156/2008 non si allega al presente atto l'attestato di certificazione energetica in quanto trattasi di beni esclusi dalla detta disciplina.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna a seguito di presa visione svolta in data 21/03/2023, richiamando in ogni caso i precedenti edilizi

sopracitati e considerando che l'immobile deriva essenzialmente dalla Convenzione Generale per l'Attuazione del Progetto Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica (P.U.E.P.) relativo al comparto del Porto Turistico di Marina di Ravenna di cui all'atto per Notaio Castellari di Castel Bolognese del 24 maggio 2005 rep. 34992/2225, registrato a Faenza il 14 giugno 2005, si ritiene di indicare ulteriormente il seguente titolo:

- segnalazione certificata di inizio attività del 05/9/2014, PG 106181/2014 per ricognizione dei posti auto previsti quale standard di parcheggio privato a servizio degli interventi edilizi nei lotti 5 e 6B, diversamente perimetrati e individuati rispetto ai titoli edilizi originari

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, non appaiono specifiche difformità.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, non si ritengono necessarie specifici deprezzamenti.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o

specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo “Formalità, vincoli e oneri”.

In particolare, il PSC inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato (Art.I.6°.22 C.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina (Art.II.1°.31)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)
- Spazio urbano, città di nuovo impianto, per attività miste (art.VI.5°.107)

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano (Art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4 (Art.IV.1.13)
- Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina (Art. IV.1.14 c8)
- Sistema delle dotazioni territoriali, Spazi privati di sosta e di relazione, Parcheggi privati (Art.IV.3.10)

In particolare, il PUG assunto con delibera G.C. del 14/01/2022, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e componenti:

- Perimetro territorio urbanizzato, Centro Litorale
- Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa
- CP08 – Strade e piazze (art. 57)

Per la tipologia di immobile in questione (posto auto scoperti), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della

proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale, in atti dal 29/07/2008, prot. RA0114794, è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia urbanistica e agibilità", non si segnalano difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo. Qualora sussistessero eventuali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, queste potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e nel paragrafo "Planimetria e dati catastali".

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 21/12/2022 intestato a:

- ----- (CF -----), con sede in ----- (--), in diritto di proprietà per

1/1

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

9/37

Relazione di accertamento peritale
(Integrazione relativa ai lotti nn. 4 e 5)

- **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE (CF 97905230583)**, con sede in ROMA (RM), in diritto di proprietà per l'area concedente per 1/1

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di vendita del 30/12/2011, Notaio P.M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 87.645/34.907, trascritto il 18/01/2012 ai nn. 758/1.099), la proprietà veniva individuata analogamente.

Come si segnalerà nei seguenti paragrafi, nell'ambito degli approfondimenti svolti successivamente al deposito della relazione peritale, è stata ottenuta dapprima verificata (e segnalata) l'assenza dell'autorizzazione alla cessione (regolata dall'art. 17 della Concessione Demaniale Marittima n. 11/2005 rilasciata dall'Autorità Portuale di Ravenna, ora Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centro-settentrionale), poi ottenuta attraverso il Concessionario in data 03/01/2025, recante Autorizzazione n. 13/2024 del 30/12/2024 dell'Autorità di Sistema Portuale.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
52/2022 R.G.E.
----- e ----- contro

10/37

Relazione di accertamento peritale
(Integrazione relativa ai lotti nn. 4 e 5)

31/05/2022, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

III - TITOLO DI PROVENIENZA

[...]

Immobile B)

- Anteriormente al ventennio il terreno distinto al Catasto Terreni di Ravenna, Sezione Ravenna, al Foglio 4, con le particelle n. 37 di mq. 363.832, n. 1097 di mq. 1.854, n. 1145 di mq. 2.350, n. 1448 di mq. 119, n. 1449 di mq. 74, n. 1450 di mq. 52, n. 1451 di mq. 14, n. 1452 di mq. 2, n. 1453 di mq. 224, n. 1454 di mq. 16, n. 1455 di mq. 25, n. 1456 di mq. 19, n. 1757 di mq. 102.649 et al Foglio 1, con le particelle n. 1401 di mq. 4.230, n. 208 di mq. 52.860, era intestato alla Ditta "----- con sede in -----, proprietà superficiaria, DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE con sede in Roma, proprietà per l'area";

- in capo a tale Ditta:

a) con tipo mappale n. 693 del 20 febbraio 2003 la particella n. 37 di mq. 363.832 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 37 di mq. 363.533 al Foglio 4,

b) con tipo mappale n. 1165 del 3 aprile 2003 la particella n. 37 di mq. 363.533 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alle particelle n. 37 di mq. 363.391 al Foglio 4 et n. 1269 di mq. 684 al Foglio 4,

c) con tipo mappale n. 1166 del 3 aprile 2003 la particella n. 37 di mq. 363.391 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 37 di mq. 363.275 al Foglio 4,

d) con tipo mappale n. 30310 del 24 febbraio 2004:

* la particella n. 1097 di mq. 1.854 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 1626 di mq. 1.477 al Foglio 4

* la particella n. 1626 di mq. 1.477 al Foglio 4 è stata soppressa ed unita alla particella n. 37 di mq. 363.275 al Foglio 4, ora di mq. 364.752,

e) con tipo mappale n. 102375 del 1 giugno 2004 la particella n. 37 di mq. 364.752 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 37 di mq. 362.510 al Foglio 4,

f) con tipo mappale n. 143842 del 16 settembre 2004 la particella n. 1269 di mq. 684 al Foglio 4 è stata soppressa ed unita alla particella n. 37 di mq. 362.510 al Foglio 4, ora di mq. 363.194,

g) con tipo mappale n. 158108 del 5 gennaio 2005 la particella n. 208 di mq. 52.860 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 208 di mq. 52.559 al Foglio 1,

h) con tipo mappale n. 109039 del 5 agosto 2005 la particella n. 37 di mq. 363.194 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 37 di mq. 362.950 al Foglio 4,

i) con tipo mappale n. 51612 del 23 gennaio 2006:

* le particelle n. 1448 di mq. 119 al Foglio 4, n. 1449 di mq. 74 al Foglio 4, n. 1450 di mq. 52 al Foglio 4, n. 1451 di mq. 14 al Foglio 4, n. 1452 al Foglio 4, n. 1453 di mq. 224 al Foglio 4, n. 1454 di mq. 16 al Foglio 4, n. 1455 di mq. 25 al Foglio 4 et n. 1456 di mq. 19 al Foglio 4 sono state sopresse ed unite alla particella n. 37 di mq. 362.950 al Foglio 4, ora di mq. 363.495

* la particella n. 37 di mq. 363.495 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 37 di mq. 362.314 al Foglio 4,

l) con variazione per riordino fondiario n. 2666 del 14 aprile 2006 la particella n. 208 di mq. 52.559 al Foglio 1 è ora di mq. 45.121,

m) con tipo mappale n. 101027 del 22 settembre 2006 la particella n. 1757 di mq. 102.649 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 1757 di mq. 102.625 al Foglio 4,

n) con frazionamento n. 108274 del 6 giugno 2007 la particella n. 208 di mq. 45.121 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 208 di mq. 41.512 al Foglio 1,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

11/37

Relazione di accertamento peritale
(Integrazione relativa ai lotti nn. 4 e 5)

o) con frazionamento n. 183538 del 25 ottobre 2007 la particella n. 208 di mq. 41.512 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 208 di mq. 40.976 al Foglio 1,

p) con frazionamento n. 200368 del 21 novembre 2007 la particella n. 208 di mq. 40.976 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 208 di mq. 38.813 al Foglio 1,

q) con frazionamento n. 15925 del 31 gennaio 2008 la particella n. 208 di mq. 38.813 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 208 di mq. 38.660 al Foglio 1,

r) con tipo mappale n. 49864 del 21 marzo 2008 la particella n. 1401 di mq. 4.230 al Foglio 1 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 1455 di mq. 4.230 al Foglio 1,

s) con frazionamento n. 63912 del 21 aprile 2008 la particella n. 1757 di mq. 102.625 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine alle particelle n. 1757 di mq. 98.439 al Foglio 4 et n. 1916 di mq. 4.186 al Foglio 4,

t) con variazione geografica per variazione di foglio del 13 febbraio 2008 (in atti dal 13 maggio 2008) la particella n. 1916 di mq. 4.186 al Foglio 4 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 1456 di mq. 4.186 al Foglio 1,

u) con frazionamento n. 81740 del 27 maggio 2008:

- * la particella n. 1455 di mq. 4.230 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, dalle particelle n. 1462 di mq. 388 al Foglio 1 et n. 1463 di mq. 2.955 al Foglio 1
- * la particella n. 208 di mq. 38.660 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alle particelle n. 1457 di mq. 1.178 al Foglio 1 et n. 208 di mq. 37.404 al Foglio 1
- * la particella n. 1456 di mq. 4.186 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 1459 di mq. 2.906 al Foglio 1,

v) con frazionamento n. 89547 del 10 giugno 2008 la particella n. 1757 di mq. 98.439 al Foglio 4 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 1917 di mq. 197 al Foglio 4,

z) con frazionamento n. 89914 del 10 giugno 2008 la particella n. 208 di mq. 37.404 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 1469 di mq. 39 al Foglio 1,

aa) con variazione d'ufficio n. 3188 del 25 giugno 2008:

- * la particella n. 1917 di mq. 197 al Foglio 4 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 1474 di mq. 197 al Foglio 4
- * la particella n. 1462 di mq. 388 al Foglio 1 è stata frazionata dando origine alle particelle n. 1472 di mq. 265 al Foglio 1 et n. 1473 di mq. 123 al Foglio 1

ab) con tipo mappale n. 112483 del 24 luglio 2008 le particelle n. 1459 di mq. 2.906 al Foglio 1, n. 1463 di mq. 2.955 al Foglio 1, n. 1469 di mq. 39 al Foglio 1, n. 1473 di mq. 123 al Foglio 1 et n. 1474 di mq. 197 al Foglio 4 sono state soppresse ed unite alla particella n. 1457 di mq. 1.178 al Foglio 1, ora di mq. 7.398,

ac) con docfa n. 1328 del 29 luglio 2008 sono state accatastate, tra l'altro, le particelle n. 1457 subb. 102 et 103 al Foglio 1;

- con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Paolo Castellari in data 23 dicembre 2008, trascritto a Ravenna il 29 successivo all'art. 16394, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Ravenna, Sezione RA, al Foglio 1, con le particelle n. 1457 subb. 102 et 103, passò alla Ditta "----- con sede in -----, proprietà superficiaria, DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE con sede in Roma, proprietà per l'area";
- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Mario Plessi in data 30 dicembre 2011, trascritto a Ravenna il 24 gennaio 2012 all'art. 999, il detto immobile passò alla Ditta "----- con sede in -----, proprietà superficiaria, DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE con sede in Roma, proprietà per l'area".

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di vendita del 30/12/2011, Notaio P.M. Plessi di

Conselice (RA), Rep. 87.645/34.907, trascritto il 18/01/2012 ai nn. 758/1.099.

Nell'ambito degli approfondimenti svolti successivamente al deposito della relazione peritale, è stata ottenuta dapprima verificata (e segnalata) l'assenza dell'autorizzazione alla cessione (regolata dall'art. 17 della Concessione Demaniale Marittima n. 11/2005 rilasciata dall'Autorità Portuale di Ravenna, ora Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centro-settentrionale), poi ottenuta attraverso il Concessionario in data 03/01/2025, recante Autorizzazione n. 13/2024 del 30/12/2024 dell'Autorità di Sistema Portuale.

In data 03/01/2025, lo scrivente riceveva infatti PEC da parte di Seaser spa contenente Autorizzazione n. 13/2024 dell'Autorità di Sistema Portuale, in cui veniva rappresentato:

vista l'autorizzazione n.11/2009 rilasciata dall'Autorità ai sensi del punto 17 dell'Atto Formale sopra citato con la quale autorizzava, la Società SEASER S.p.A. alla cessione dei posti auto identificati catastalmente al Foglio 1, mappale 1457, sub.102, 103 e 104, piano T, siti a Marina di Ravenna (RA) in Via Marinara come da scrittura privata autenticata del 23/12/2008 Rep.n.41.740 Raccolta n.4.633 Paolo Castellari Notaio in Castel Bolognese (RA);

vista l'istanza presentata dalla società SEASER S.p.A. con propria del 20/11/2024 ns. prot. di ricevimento n.15592 ai fini di ottenimento autorizzazione, ai sensi del punto 17 dell'Atto Formale sopra citato, di autorizzazione a consentire la cessione della proprietà superficiaria relativa a n.2 posti auto identificati al Fg.1, Mapp.1457 sub. n.102 e sub. n.103 da parte di ----- a favore di -----, il tutto come da Atto del Notaio Dr. Paolo Mario Plessi in Conselice, datata 30/12/2011 Rep.87645 Fasc.34907 e registrato il 20/01/2012 al n.318 Serie 1T;

considerato che, benché l'Atto di Compravendita sia stato stipulato nell'anno 2011, questa Autorità non ha mai ricevuto prima del 20/11/2024 istanza per potere autorizzare tempestivamente la cessione di cui trattasi;

ritenuto che nonostante il ritardo nella presentazione dell'istanza non vi siano i presupposti per non accogliere la richiesta;

[...]

AUTORIZZA

la società SEASER S.p.A., con sede a Marina di Ravenna (RA) in Piazza Dora Markus 11/R, Codice Fiscale n.00984080119 e P.IVA n.01398720399 a far cedere alla Società ----- a favore della Società ----- i n.2 posti auto identificati al Fg.1, Mapp.1457 sub. n.102 e sub. n.103, il tutto come da Atto del Notaio Dr. Paolo Mario Plessi in Conselice, datata 30/12/2011 Rep.87645 Fasc.34907 e registrato il 20/01/2012 al n.318 Serie 1T.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

IV GRAVAMI

[...]

2) *Ipoteca giudiziale di Euro 30.000,00 iscritta a Ravenna l'8 ottobre 2018 all'art. 3202 a favore della Società "-----" con sede in -----, Codice Fiscale n. -----.*

3) *Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna in data 6 aprile 2022, trascritto a Ravenna il 2 maggio 2022 all'art. 6207 a favore della Società "-----" con sede in -----, Codice Fiscale n. ----- ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato -----, in -----, -----.*

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 20/04/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2018 - Registro Particolare 3202 Registro Generale 17777
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2022 - Registro Particolare 6207 Registro Generale 9000

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
52/2022 R.G.E.
----- e ----- contro

14/37

Relazione di accertamento peritale
(Integrazione relativa ai lotti nn. 4 e 5)

- **Posto auto scoperto (piano terra):** circa mq 11,50 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 11,50 per il posto auto scoperto

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, per il Comune di Ravenna, fascia Suburbana, zona Marina di Ravenna, codice di zona E8, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - dei posti auto scoperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq 920,00/1.200,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (aprile 2023), Comune di Ravenna, zona Marina di Ravenna:
 - dei posti auto scoperti (min/max): €/mq 708,00/989,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- posti auto scoperti €/mq 1.200,00

DEPREZZAMENTI**QUESITO N. 9**

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, non si ritengono necessari e/o pertinenti specifici deprezzamenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni. In relazione al fatto che il bene oggetto di stima risulta essere costruito su area demaniale, soggetto a concessione demaniale con corrisponsione di relativo canone demaniale annuo e in ogni caso limitato al diritto della sola proprietà superficiaria (e non all'intera proprietà), si ritiene di operare al valore di stima ottenuto un coefficiente detrattivo del 20%.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, non è stato possibile il reperimento e/o documentazione di spese di carattere condominiale. Nel paragrafo “Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)” vengono precisati anche i debiti (riferiti attraverso corrispondenza con il CTU) rispetto al concessionario Seaser spa, che non appaiono

in ogni caso spese condominiali insolute. Come più avanti espresso, non appare di competenza tecnica determinare se tali importi debba considerarsi gravanti la sola società esecutata o anche i futuri acquirenti. Dovrà, in ogni caso, il futuro acquirente considerare la situazione rappresentata.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

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

valore del posto auto scoperto	mq	11,50	x €/mq	1.200,00	€ 13.800,00
sommano					€ 13.800,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00
restano					€ 13.800,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 0,00
restano					€ 13.800,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				-20,00%	-€ 2.760,00
restano					€ 11.040,00
detrazioni per vincoli locativi e possesso				0,00%	€ 0,00
restano					€ 11.040,00
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 11.040,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 1.656,00
restano					€ 9.384,00
valore della proprietà da inserire nel bando¹					€ 9.000,00

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 22/12/2022 alla presenza del Custode avv. Federica Bandini e del legale rappresentante della società esecutata, il legale rappresentante segnalava che il posto auto non risultava occupato e/o locato.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene l'immobile libero al decreto di trasferimento.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

QUESITO N. 11

Si rimanda a quanto espresso al paragrafo precedente rispetto alla dichiarazioni riportate dal legale rappresentante della società esecutata, rispetto a cui non sono riferiti contratti di locazione in essere.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 27/12/2022, prot. 121081, ed ottenute in data 12/01/2023, prot. 2397, veniva riferito:

In risposta alla richiesta pervenuta in data 27/12/2022, che si riscontra, visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso in corso di esecuzione relativamente agli immobili esecutati individuati nella richiesta in titolarità di -----, con sede a ----- (--), c.f. -----.

Pertanto, ai fini estimativi, si considererà l'immobile libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo).

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 24/07/2008, prot. RA0112483 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 1, Particella 1457, Sub. 408: B.C.N.C. (spazio di manovra) comune ai Sub. dal 71 al 154

In merito ad oneri di natura condominiale, il bene è inserito in un più ampio complesso condominiale e l'area in questione ha evidentemente parti comuni e porzioni oggetto di gestione condominiale; non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

In particolare, nel verbale di accesso del 22/12/2022, il legale rappresentante segnalava nel corso del primo sopralluogo:

A richiesta del Custode, gli esecutati/occupanti dichiarano che non esiste un Amministratore di Condominio e che non vi sono spese condominiali.

Per la precisione, tuttavia, sulla base delle informazioni assunte, l'area non fa parte del Condominio Marinara, ma viene gestita direttamente dal concessionario (Seaser spa, con sede a Ravenna (RA), C.F. 00984080119) della Concessione demaniale marittima n. 11/2005, Rep. n. 882, rilasciata dall'Autorità Portuale di Ravenna in data 30/03/2005, a cui si rimanda integralmente e da cui in particolare si riporta:

4. SCOPO, VINCOLI, LIMITI E DURATA DELLA CONCESSIONE -La concessione è assentita allo scopo di realizzare e gestire un approdo turistico per il diporto nautico costituito da uno specchio acqueo e dalle relative installazioni, nonché dagli edifici e infrastrutture necessari per dotare l'approdo turistico dei servizi utili al suo funzionamento e sviluppo.

Relativamente alla concessione nel suo complesso, fermo restando quanto disposto dalle specifiche condizioni della stessa, SEASER non potrà né eccedere i limiti assegnatili, né variarli; non potrà erigere opere non consentite, né variare quelle ammesse; non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso i beni ad oggetto della presente concessione; non potrà infine indurre alcuna servitù nelle aree attigue a quelle concesse, né recare intralci agli usi e alla pubblica circolazione cui fossero destinate; dovrà lasciare libero l'accesso, sia di giorno che di notte, a dette aree e ai manufatti dalla stessa SEASER eretti sulla zona demaniale concessa

attraverso il presente atto, al personale incaricato dei controlli dell'AUTORITÀ, della Capitaneria di Porto, dell'Ufficio del Genio Civile OO.MM., dell'Amministrazione Finanziaria e delle altre Pubbliche Amministrazioni interessate, ivi compresa la Commissione di cui al punto 8.VIGILANZA E COLLAUDO del presente atto. L'AUTORITÀ potrà autonomamente disporre a proprio onere e spese l'installazione di attrezzature di servizio alla sicurezza della navigazione e/o a funzioni di interesse generale del Porto, sentita anticipatamente SEASER.

[...]

La concessione avrà decorrenza dalla data del presente atto e sino a tutto il 29 marzo 2054.

[...]

11. CANONE - In ragione dell'applicazione della determinazione del Presidente dell'AUTORITÀ n. 1 del 12 settembre 2002, il canone complessivo cinquantennale è definitivamente stabilito in € 13.883.177,50 (Euro tredicimilionioctocentottantatremilacentosettantasette/50), sulla base di un canone anno (quota "standard") pari ad € 277.663,55 (Euro duecentosettantasettemilaseicentossessantatre/55). Il pagamento verrà effettuato da SEASER per rate annuali anticipate entro 20 (venti) giorni dalla ricezione della richiesta dell'AUTORITÀ, la quale interverrà entro e non oltre il 30 giugno di ogni anno, secondo il seguente piano:

- rata per l'anno 2005 (pro-quota: dal 30 marzo 2005 al 31 dicembre 2005):

quota "standard" - (meno) 25% (venticinque per cento)/12x10 mesi;

- dalla rata per l'anno 2006 alla rata per l'anno 2008 (incluse):

quota "standard" - (meno) 25% (venticinque per cento);

- dalla rata per l'anno 2009 alla rata per l'anno 2011 (incluse):

quota "standard" - (meno) 20% (venti per cento);

- dalla rata per l'anno 2012 alla rata per l'anno 2029 (incluse):

2012: quota "standard" - (meno) 18% (diciotto per cento);

2013: quota "standard" - (meno) 15% (quindici per cento);

2014: quota "standard" - (meno) 12% (dodici per cento);

2015: quota "standard" - (meno) 9% (nove per cento);

2016: quota "standard" - (meno) 6% (sei per cento);

2017: quota "standard" - (meno) 3% (tre per cento);

2018: quota "standard";

2019: quota "standard" + (più) 3,25% (trevirgolaventicinque per cento);

2020: quota "standard" + (più) 6,50% (seivirgolacinquanta per cento);

2021: quota "standard" + (più) 9,75% (novevirgolasettantacinque per cento);

2022: quota "standard" + (più) 13% (tredici per cento);

2023: quota "standard" + (più) 16,50% (sedecivirgolacinquanta per cento);

2024: quota "standard" + (più) 20% (venti per cento);

2025: quota "standard" + (più) 23,50% (ventitrevirgolacinquanta per cento);

2026: quota "standard" + (più) 27% (ventisette per cento);

2027: quota "standard" + (più) 30,75% (trentavirgolasettantacinque per cento);

2028: quota "standard" + (più) 34,50% (trentaquattrovirgolacinquanta per cento);

2029: quota "standard" + (più) 38,25% (trentottovirgolaventicinque per cento);

- dalla rata per l'anno 2030 alla rata per l'anno 2034 (incluse):

2030: quota "standard" + (più) 25% (venticinque per cento);

2031: quota "standard" + (più) 20% (venti per cento);

2032: quota "standard" + (più) 17% (diciassette per cento);

2033: quota "standard" + (più) 15% (quindici per cento);

2034: quota "standard" + (più) 10,50 % (diecivirgolacinquanta per cento);

- dalla rata per l'anno 2035 alla rata per l'anno 2053 (incluse):

quota "standard";

- rata per l'anno 2054 (pro-quota: dal gennaio 2054 al 29 marzo 2054):

quota "standard" /12x3 mesi.

All'importo della rata annua così come sopra determinato andranno sommati gli eventuali aggiornamenti risultanti dall'applicazione al canone annuo (quota "standard") dell'indice individuato annualmente con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le Infrastrutture della Navigazione Marittima e Interna, calcolato sulla media degli indici determinati dall'ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e per i corrispondenti valori per il mercato all'ingrosso, o da analogo provvedimento sostitutivo.

In caso di cessazione anticipata della concessione, SEASER è chiamata a corrispondere l'eventuale differenza a favore dell'AUTORITÀ tra il canone dovuto al momento di detta cessazione anticipata, così come calcolato ai sensi del presente articolo, e l'ammontare delle quote "standard" maturate al momento della cessazione.

Si precisa infine che qualunque importo l'AUTORITÀ sia chiamata a corrispondere a SEASER in ragione del presente atto, ove in misura superiore ad € 10.000,00 (Euro diecimila/00), verrà suddiviso in un numero di quote pari a 50 (cinquanta) meno il numero delle annualità godute da SEASER al maturare di detto importo, avendosi pagamento in ragione di una quota all'anno e compensazione con i ratei di canone spettanti.

[...]

14. MANUTENZIONI - SEASER provvederà a propria cura e spese all'ordinaria e straordinaria manutenzione di tutte le opere realizzate per mantenerle in perfette condizioni, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni da parte dell'AUTORITÀ, per tutta la durata della concessione delle aree sulle quali le medesime insistono. In particolare dovrà curare il mantenimento dell'efficienza dell'approdo e delle relative attrezzature.

In caso di rovina totale o parziale e/o di gravi difetti costruttivi SEASER è obbligata a ripristinare i beni coinvolti in detta rovina e/o difetti nelle loro condizioni originarie ed a porre in essere, sotto ogni profilo, quanto necessario affinché detti beni siano in perfetta efficienza e possano nuovamente essere adibiti e/o utilizzati per lo scopo a cui erano destinati.

15. MANLEVA - Per tutta la durata della concessione SEASER:

- solleva l'AUTORITÀ da ogni e qualsiasi responsabilità e/o intervento, di qualsivoglia natura e/o genere, presente o futuro, sia con riferimento ai lavori e/o alle opere oggetto della presente concessione, che ad eventuali danni che detti lavori e/o opere avessero a subire da parte del mare e/o degli agenti naturali e/o atmosferici in genere, e/o da altri eventi fortuiti e/o di forza maggiore, ivi compresi atti e/o fatti di terzi;

- tiene interamente indenne e manlevata l'AUTORITÀ da ogni e qualsiasi responsabilità che ad essa AUTORITÀ dovesse derivare, per qualsivoglia motivo, titolo e/o causa, in ragione di danni sofferti e/o subiti da persone e/o cose anche di terzi a causa e/o in occasione dell'esecuzione dei lavori e/o delle opere previsti nel presente atto;

- tiene interamente indenne e manlevata l'AUTORITÀ, assumendoli a proprio carico, da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, azione - anche a titolo esecutivo -, ricorso, rivendicazione, molestia e/o condanna, che essa AUTORITÀ possa subire, e/o che alla stessa AUTORITÀ possa derivare, da parte di chiunque e per qualsivoglia motivo, titolo e/o causa dipendente dal presente atto, nonché da qualsiasi azione - anche a titolo esecutivo -, ricorso, rivendicazione, molestia e/o condanna da parte e/o a favore di terzi aventi e/o asserenti avere diritto e/o interesse sulle opere realizzate e/o realizzande nelle zone assentite e/o su quelle viciniori.

[...]

17. CESSIONI - Gli atti di cessione degli immobili che saranno costruiti sui beni demaniali oggetto

della presente concessione sono subordinati e condizionati all'autorizzazione dell'AUTORITÀ concedente sia nel caso in cui tali atti siano posti in essere da SEASER sia nell'ipotesi in cui essi siano compiuti dai successivi cessionari.

Relativamente agli atti mortis causa, nel caso di morte della persona fisica o di estinzione del soggetto giuridico concessionario e/o cessionario dell'immobile, la successione degli eredi e/o dei successori del soggetto giuridico è subordinata a conferma dell'AUTORITÀ.

Il venir meno per qualunque ragione della presente concessione comporterà automaticamente il venir meno dell'atto dispositivo relativo agli immobili di cui trattasi, in ragione della loro definitiva acquisizione allo Stato ai sensi del punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE del presente atto.

Gli atti di disposizione degli immobili dovranno contenere una clausola sospensiva nella quale venga stabilito che l'efficacia di tale atto è subordinata all'ottenimento del provvedimento di autorizzazione o conferma da parte dell'AUTORITÀ e prevedere una clausola risolutiva in base alla quale il venir meno per qualunque ragione della presente concessione comporterà automaticamente il venir meno degli atti di cessione degli immobili, in ragione della loro definitiva acquisizione allo Stato ai sensi del punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE del presente atto.

Ai fini di quanto previsto nel presente punto, viene stabilito in giorni 10 (dieci) dalla stipula della cessione e/o dal verificarsi dall'atto e/o del fatto che dà titolo alla successione, il termine massimo entro il quale SEASER - o il successivo concessionario/cessionario, o gli eredi, o comunque il soggetto successore - dovrà dare comunicazione all'AUTORITÀ, trasmettendo copia dell'atto di disposizione o di quello che dà titolo alla successione ed avviando così il relativo procedimento volto ad ottenere dalla stessa il rilascio di provvedimento autorizzativo o di conferma da parte del Presidente dell'AUTORITÀ entro i successivi 30 (trenta) giorni. Farà fede, al fine del rispetto della presente prescrizione, la data di ricevimento da parte dell'AUTORITÀ della relativa istanza/comunicazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel determinarsi al fine dell'eventuale rilascio del provvedimento autorizzativo o di conferma l'AUTORITÀ valuta se l'atto di cessione e/o comunque l'atto e/o il fatto che dà titolo alla successione – in sé e per il suo specifico contenuto – sia tale da garantire sotto ogni profilo ivi compreso il riferimento alla persona ed alla personalità anche morale del cessionario, degli eredi e/o del soggetto successore, il rispetto dei fini di pubblico interesse cui la presente concessione è ispirata e rivolta.

Nel caso di diniego di autorizzazione e/o di conferma, gli atti di cessione e/o di disposizione e/o di sostituzione saranno inefficaci ed inopponibili nei confronti dell'AUTORITÀ ed il rapporto di concessione di cui presente atto proseguirà con l'originario o con il precedente concessionario, salvo quanto previsto dall'articolo 30, comma 3 Reg. Nav. Mar. per il caso di vendita o di esecuzione forzata.

La sostituzione attuata nonostante il diniego di autorizzazione o quella posta in essere in difetto di preventiva comunicazione all'AUTORITÀ al fine del rilascio del provvedimento di autorizzazione o conferma, e ogni altra abusiva sostituzione di altri nel godimento della presente concessione, saranno configurabili all'interno delle fattispecie di cui all'articolo 47, lettera e) Cod. Nav..

Le unità abitative realizzate da SEASER ai sensi della presente concessione sono a servizio degli utenti dei posti barca e pertanto gli atti di disponibilità che le concernono possono intervenire solo nei confronti dei predetti utenti.

Gli atti con cui le unità abitative sono messe da SEASER a disposizione dei titolari i posti barca non sono considerati cessioni ai sensi del presente punto, permanendo la concessione nel godimento di SEASER, se e nel solo caso in cui tali atti sono posti in essere a titolo occasionale, temporaneo e provvisorio.

Resta ferma la possibilità per SEASER, previa autorizzazione dell'AUTORITÀ, di affidare ad altri soggetti la gestione degli esercizi commerciali nell'ambito della presente concessione.

18. IPOTECA - SEASER può, previa autorizzazione dell'AUTORITÀ, costituire ipoteca sulle opere da lei costruite sui beni demaniali oggetto della presente concessione.

[...]

21. SCADENZA - Allo spirare del termine di cui al precedente punto 4.SCOPO, VINCOLI, LIMITI E DURATA DELLA CONCESSIONE, l'occupazione e l'uso dei beni demaniali marittimi oggetto del presente accordo si intende cessata di diritto senza necessità di alcuna diffida o costituzione in mora. Della riconsegna è stilato apposito verbale ai sensi di cui al punto 24. CONSEGNA/RICONSEGNA, con gli effetti previsti dal punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE. L'eventuale istanza per il rinnovo della concessione dovrà essere presentata da SEASER nell'anno solare di scadenza, ma non oltre il 29 marzo 2054.

22. REVOCA E DECADENZA - Si rendono direttamente applicabili le norme del Codice della Navigazione in tema di dichiarazione di revoca e di decadenza ad opera dell'AUTORITÀ. Pertanto la concessione è revocabile dall'AUTORITÀ per specifici motivi inerenti al pubblico uso del mare o per altre ragioni di pubblico interesse, a giudizio discrezionale dell'AUTORITÀ stessa.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono cause legittimanti l'AUTORITÀ a pronunciare la decadenza di SEASER dalla presente concessione:

- nel rispetto dei termini previsti per l'esecuzione delle opere per periodo continuato di 180 (centottanta) giorni nonché la mancata conclusione delle opere previste dalla presente concessione entro il termine di 2.500 (duemilacinquecento) giorni dalla data del presente atto, tenendo conto delle condizioni di cui al punto 13.CAUZIONI;

- il mancato pagamento anche di una sola rata del canone;

- abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione, e comunque il mancato rispetto di quanto previsto nel punto 17.CESSIONI;

- la realizzazione non conforme al progetto approvato da questa AUTORITÀ, direttamente o nell'ambito della Conferenza di Servizi, delle opere previste in questo atto.

E' fissato in giorni 30 (trenta) il termine entro il quale SEASER può presentare proprie deduzioni relativamente al procedimento per la declaratoria di decadenza eventualmente avviato dall'AUTORITÀ.

Entro il termine di giorni 90 (novanta) dall'avvio della suddetta procedura resta ferma la possibilità per SEASER di richiedere autorizzazione all'AUTORITÀ ai sensi dell'articolo 46 Cod. Nav. per il subentro di altri nel godimento della presente concessione.

23. SGOMBRO E ACQUISIZIONE - Nei casi di cui ai precedenti punti 21.SCADENZA e 22.REVOCA E DECADENZA, tutti i manufatti realizzati da SEASER entro il perimetro di concessione restano acquisiti allo Stato fatte salve le opere amovibili che SEASER rimuova entro 15 (quindici) giorni dall'intervenuta cessazione della concessione. Resta salva la facoltà dell'AUTORITÀ di ordinare la demolizione di uno o più dei manufatti con riconduzione del bene demaniale nel pristino stato.

24. CONSEGNA/RICONSEGNA - A seguito del perfezionamento del presente atto, il Capo Sezione dell'Ufficio Tecnico dell'AUTORITÀ immette SEASER nel possesso dei beni oggetto della concessione, fermo al riguardo quanto previsto al punto 3.SUPERFICI che precede.

La consegna risulterà da apposito processo verbale.

I beni vengono concessi nello stato in cui si trovano, sia in superficie che in sottosuolo e soprasuolo, restando a cura e spese di SEASER l'esecuzione dei lavori che occorressero per adattamenti, bonifiche, ripristini, escavazione, colmature del bene stesso, deviazioni o prolungamenti di fogne, di condutture sotterranee od aeree, rimozione di impianti, e salva la responsabilità che a SEASER possa derivare dall'esecuzione dei suddetti lavori. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, SEASER dichiara di essere a conoscenza dell'esistenza di una tubazione subacquea per l'approvvigionamento idrico, citata nelle premesse, per il cui mantenimento è stata rilasciata a LA.MO. Ravenna S.r.l. licenza n.46/2004 del 31 agosto 2004 e

scadente il 31 dicembre 2005 (rinnovabile secondo la disciplina vigente), e dichiara che la piena fruizione della presente concessione non ne è intaccata.

In ogni caso di cessazione della presente concessione, ivi compresi i casi di revoca e/o decadenza, si dispone che il Capo Sezione dell'Ufficio Tecnico dell'AUTORITÀ proceda, a seguito e per effetto di tale cessazione, a redigere apposito verbale di riconsegna alla stessa AUTORITÀ dei beni concessionati.

Da ultimo, in caso di parziale consegna e/o riconsegna di beni demaniali da effettuarsi nel corso della validità della presente concessione, il Capo Sezione dell'Ufficio Tecnico dell'AUTORITÀ interverrà, a seguito e per effetto di tale parziale consegna e/o riconsegna e per quanto di sua pertinenza ai sensi del presente punto, previo lo specifico provvedimento del Presidente dell'AUTORITÀ che comporti la predetta consegna/riconsegna parziale.

Si precisa infine che l'AUTORITÀ declina ogni responsabilità per eventuali danni conseguenti al ritardato accoglimento delle richieste presentate da SEASER di consegna e/o riconsegna dei beni demaniali interessati dalla presente concessione per ragioni indipendenti dalla volontà della stessa AUTORITÀ.

25. AUTORIZZAZIONI - Le autorizzazioni ad apportare variazioni sostanziali alla presente concessione sono rilasciate dal Presidente dell'AUTORITÀ mediante atto suppletivo, sentito il Comitato Portuale, a seguito di positivo riscontro dell'istruttoria condotta sulla domanda di SEASER dal Segretario Generale dell'AUTORITÀ.

Le altre autorizzazioni a variazioni non sostanziali tanto per quel che concerne le superfici, che le opere e le modalità di esercizio, che alla disposizione degli immobili, sono rilasciate direttamente dal Presidente dell'AUTORITÀ mediante provvedimento semplice, a seguito di positivo riscontro dell'istruttoria condotta sulla domanda di SEASER dal Segretario Generale dell'AUTORITÀ. Analogamente a dette autorizzazioni il Presidente dell'AUTORITÀ provvederà al rilascio degli ulteriori provvedimenti richiamati nel presente atto.

Gli atti prodromici e finalizzati alla consegna e riconsegna delle superfici di cui al predente punto 3. SUPERFICI, site entro il perimetro di concessione di cui al precedente punto 2. OGGETTO, con l'esclusione delle aree delimitate con colore rosso e contrassegnate in color verde chiaro nella planimetria di cui al medesimo punto, non costituiscono atti di variazione nell'estensione della zona concessa e le autorizzazioni ad esse relative non comportano variazione del canone di concessione.

[...]

27. ULTERIORI LICENZE - La presente concessione viene rilasciata ai soli fini demaniali marittimi e non esime SEASER dal possesso della eventuale concessione edilizia o autorizzazione doganale o licenza di esercizio o qualunque altro provvedimento di competenza di altra amministrazione, per il cui ottenimento è richiesto l'instaurarsi di autonoma procedura avanti dette diverse amministrazioni.

Si segnala infine che nell'atto di provenienza (atto di vendita del 30/12/2011, Notaio P.M. Plessi di

Conselice (RA), Rep. 87.645/34.907, trascritto il 18/01/2012 ai nn. 758/1.099) veniva riportato che:

La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità degli immobili alienati ad essa pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese in data 23 dicembre 2008 rep. 41740/4633, registrato a Faenza il 24 dicembre 2008 al n. 4877 serie 1T, trascritto a Ravenna il 29 dicembre 2008 art. 16394.

La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili compravenduti si trovano,

ai patti, condizioni e vincoli contenuti e richiamati nell'atto di provenienza sopra citato, con garanzia della parte venditrice che sui medesimi non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere.

La parte venditrice a mezzo come sopra dichiara che i beni in oggetto sono eretti su area demaniale in uso ed occupazione temporanea come risulta dalla Concessione demaniale marittima di cui all'atto a rogito Dr. Paolo Secci ufficiale rogante dell'Autorità Portuale di Ravenna del 30 marzo 2005 n.11 del Registro Concessioni 2005 rep. 882, registrato a Ravenna il 04 aprile 2005 al n. 2318, mod. III, il cui contenuto le parti dichiarano di conoscere ed accettare per averne preso visione e che si intende qui interamente riportato, con particolare riferimento agli art. 4 (VINCOLI, LIMITI e DURATA DELLA CONCESSIONE); art. 17 (CESSIONI); art. 22 (REVOCA E DECADENZA); art. 23 (SGOMBRO E ACQUISIZIONE).

La parte venditrice dichiara inoltre che i beni in oggetto sono soggetti ai vincoli di cui alla Convenzione Generale per l'Attuazione del Progetto Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica (P.U.E.P.) relativo al comparto del Porto Turistico di Marina di Ravenna di cui all'atto per Notaio Castellari di Castel Bolognese del 24 maggio 2005 rep. 34992/2225, registrato a Faenza il 14 giugno 2005 al n. 475, serie I, trascritto a Ravenna il 22 giugno 2005 art. 9309, atto che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e che si intende in questa sede interamente riportato.

(CONDIZIONE SOSPENSIVA). In conformità all'art. 17 del sopra citato atto di concessione demaniale marittima a rogito Dr. Secci del 30 marzo 2005, il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'autorizzazione da parte dell'Autorità Portuale concedente. A tal fine è stabilito in dieci giorni dalla data di stipula della presente cessione il termine massimo entro il quale la parte cedente dovrà darne comunicazione all'Autorità Portuale, trasmettendo copia dell'atto di disposizione ed avviando così il relativo procedimento volto ad ottenere il rilascio del provvedimento autorizzativo o di conferma da parte del Presidente dell'Autorità entro i successivi trenta giorni.

Farà fede ai fini della presente prescrizione, la data di ricevimento da parte dell'autorità della relativa comunicazione. Nel caso di diniego di autorizzazione e/o di conferma, l'atto di cessione sarà inefficace ed inopponibile nei confronti dell'Autorità ed il rapporto di concessione di cui al presente atto proseguirà con il cedente.

Al momento del rilascio del provvedimento autorizzativo la condizione sospensiva si riterrà verificata senza necessità di porre in essere ulteriori atti ricognitivi o di avveramento.

(CONDIZIONE RISOLUTIVA). In conformità all'art. 17 del più volte citato atto di concessione demaniale marittima, il presente atto è sottoposto alla condizione risolutiva secondo cui il venire meno per qualunque ragione della citata concessione demaniale comporterà automaticamente il venir meno degli atti di cessione degli immobili in ragione della loro definitiva acquisizione allo Stato, ai sensi dell'art. 23 della medesima Concessione.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si evidenzia inoltre che la dante causa (società -----, con sede a ----- (--), C.F. -----) dell'attuale esecutata acquisì la proprietà superficiaria dalla concessionaria società SEASER SPA con atto Notaio Castellari del 23/12/2008, Rep. 41.740/4.633, da cui si riportano alcuni elementi salienti:

PREMETTONO E DICHIARANO CHE:

1)

- in virtù di atto di concessione demaniale marittima rogato dal Dott. Paolo Secci, ufficiale rogante dell'Autorità Portuale di Ravenna in data 30 marzo 2005, n. 11 del Registro Concessioni anno 2005, n. 882 del Repertorio, registrato a Ravenna il 4 aprile 2005 al n. 2318, Mod. III, atto il cui contenuto le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione, che la parte acquirente dichiara essergli stato consegnato in copia, e che si intende in questa sede interamente e letteralmente riportato e trascritto parola per parola, la Società SEASER S.p.A. ha ottenuto dall'Autorità Portuale di Ravenna, con sede in Ravenna, Via Magazzini Anteriori n. 63, C.F. 92033190395, la temporanea occupazione e l'uso di un'area demaniale marittima sita in Marina di Ravenna (RA), individuata a Sud da Via Volturmo e dalla Diga Foranea Sud Zaccagnini del Porto di Ravenna, ad Ovest da Via Lungomare, a Nord dal prolungamento di Via Rismondo e ad Est dal Molo Sovraflutto a protezione del porto turistico, allo scopo di realizzare e gestire un approdo turistico per il diporto nautico costituito da uno specchio acqueo e dalle relative installazioni, nonché dagli edifici e infrastrutture necessari per dotare l'approdo turistico dei servizi utili al suo funzionamento e sviluppo, con durata fino al 29 marzo 2054.

Copia fotostatica del citato atto di concessione demaniale si trova allegata sotto la lettera "A" ad atto per Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese (RA) in data 12 luglio 2007, Repertorio n. 40.109/3.607, registrato a Faenza (RA) il 26 luglio 2007 al n. 2459, Serie IT, e trascritto a Ravenna il 28 luglio 2007 all'art. 11455.

La parte acquirente dichiara espressamente che prima del presente atto ha preso attenta visione dell'integrale contenuto della concessione, ne ha ricevuto dalla parte venditrice ampia illustrazione, ed in particolare di ben conoscere, accettare ed essere pienamente conscia dei seguenti articoli:

4. SCOPO, VINCOLI, LIMITI E DURATA DELLA CONCESSIONE (in particolare che:

"La concessione è assentita allo scopo di realizzare e gestire un approdo turistico per il diporto nautico costituito da uno specchio acqueo e dalle relative installazioni, nonché dagli edifici e infrastrutture necessari per dotare l'approdo turistico dei servizi utili al suo funzionamento e sviluppo; La concessione avrà decorrenza dalla data del presente atto e sino a tutto il 29 marzo 2054.").

10. ASSICURAZIONI: (in particolare che sugli immobili costruiti sull'area demaniale SEASER dovrà attivare una polizza assicurativa presso primaria Compagnia contro i danni da incendio ed altri eventi atmosferici, danni catastrofali nonché rovina totale o parziale nonché una polizza assicurativa RCT con copertura del rischio adeguata alla attività svolta). Tali polizze dovranno essere rimborsate dalla parte acquirente a SEASER in relazione all'immobile oggetto del presente atto.

14. MANUTENZIONI (in particolare che "SEASER provvederà a propria cura e spese all'ordinaria e straordinaria manutenzione di tutte le opere realizzate per mantenerle in perfette condizioni, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni da parte dell'AUTORITÀ, per tutta la durata della concessione delle aree sulle quali le medesime insistono. In particolare dovrà curare il mantenimento dell'efficienza dell'approdo e delle relative attrezzature.").

Tali spese dovranno essere rimborsate dalla parte acquirente a SEASER relativamente all'immobile oggetto del presente atto.

16. POSTI BARCA (in particolare che "Le porzioni dello specchio acqueo demaniale assentito in concessione destinate all'ospitalità dei natanti (posti barca) all'interno dell'approdo turistico non possono essere oggetto di atti di compravendita o, comunque, di cessione - sia inter vivos che mortis causa - a terzi.").

17. CESSIONI (in particolare che "Gli atti di cessione degli immobili che saranno costruiti sui beni

demaniali oggetto della presente concessione sono subordinati e condizionati all'autorizzazione dell'AUTORITÀ concedente sia nel caso in cui tali atti siano posti in essere da SEASER sia nell'ipotesi in cui essi siano compiuti dai successivi cessionari.

Relativamente agli atti mortis causa, nel caso di morte della persona fisica o di estinzione del soggetto giuridico concessionario e/o cessionario dell'immobile, la successione degli eredi e/o dei successori del soggetto giuridico è subordinata a conferma dell'AUTORITÀ.

Il venir meno per qualunque ragione della presente concessione comporterà automaticamente il venir meno dell'atto dispositivo relativo agli immobili di cui trattasi, in ragione della loro definitiva acquisizione allo Stato ai sensi del punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE del presente atto.

Gli atti di disposizione degli immobili dovranno contenere una clausola sospensiva nella quale venga stabilito che l'efficacia di tale atto è subordinata all'ottenimento del provvedimento di autorizzazione o conferma da parte dell'AUTORITÀ e prevedere una clausola risolutiva in base alla quale il venir meno per qualunque ragione della presente concessione comporterà automaticamente il venir meno degli atti di cessione degli immobili, in ragione della loro definitiva acquisizione allo Stato ai sensi del punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE del presente atto. Ai fini di quanto previsto nel presente punto, viene stabilito in giorni 10 (dieci) dalla stipula della cessione e/o dal verificarsi dall'atto e/o del fatto che dà titolo alla successione, il termine massimo entro il quale SEASER - o il successivo concessionario/cessionario, o gli eredi, o comunque il soggetto successore - dovrà darne comunicazione all'AUTORITÀ, trasmettendo copia dell'atto di disposizione o di quello che dà titolo alla successione ed avviando così il relativo procedimento volto ad ottenere dalla stessa il rilascio di provvedimento autorizzativo o di conferma da parte del Presidente dell'AUTORITÀ entro i successivi 30 (trenta) giorni. Farà fede, al fine del rispetto della presente prescrizione, la data di ricevimento da parte dell'AUTORITÀ della relativa istanza/comunicazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel determinarsi al fine dell'eventuale rilascio del provvedimento autorizzativo o di conferma l'AUTORITÀ valuta se l'atto di cessione e/o comunque l'atto e/o il fatto che dà titolo alla successione – in sé e per il suo specifico contenuto – sia tale da garantire sotto ogni profilo ivi compreso il riferimento alla persona ed alla personalità anche morale del cessionario, degli eredi e/o del soggetto successore, il rispetto dei fini di pubblico interesse cui la presente concessione è ispirata e rivolta.

Nel caso di diniego di autorizzazione e/o di conferma, gli atti di cessione e/o di disposizione e/o di sostituzione saranno inefficaci ed inopponibili nei confronti dell'AUTORITÀ ed il rapporto di concessione di cui al presente atto proseguirà con l'originario o con il precedente concessionario, salvo quanto previsto dall'articolo 30, comma 3 Reg. Nav. Mar. per il caso di vendita o di esecuzione forzata.

La sostituzione attuata nonostante il diniego di autorizzazione o quella posta in essere in difetto di preventiva comunicazione all'AUTORITÀ al fine del rilascio del provvedimento di autorizzazione o conferma, e ogni altra abusiva sostituzione di altri nel godimento della presente concessione, saranno configurabili all'interno delle fattispecie di cui all'articolo 47, lettera e) Cod. Nav..

Le unità abitative realizzate da SEASER ai sensi della presente concessione sono a servizio degli utenti dei posti barca e pertanto gli atti di disponibilità che le concernono possono intervenire solo nei confronti dei predetti utenti.

Gli atti con cui le unità abitative sono messe da SEASER a disposizione dei titolari i posti barca non sono considerati cessioni ai sensi del presente punto, permanendo la concessione nel godimento di SEASER, se e nel solo caso in cui tali atti sono posti in essere a titolo occasionale, temporaneo e provvisorio.

Resta ferma la possibilità per SEASER, previa autorizzazione dell'AUTORITÀ, di affidare ad altri soggetti la gestione degli esercizi commerciali nell'ambito della presente concessione."");

18. IPOTECA (in particolare che "SEASER può, previa autorizzazione dell'AUTORITÀ, costituire ipoteca sulle opere da lei costruite sui beni demaniali oggetto della presente concessione").

21. SCADENZA (in particolare che "Allo spirare del termine di cui al precedente punto 4.SCOPO, VINCOLI, LIMITI E DURATA DELLA CONCESSIONE, l'occupazione e l'uso dei beni demaniali marittimi oggetto del presente accordo si intende cessata di diritto senza necessità di alcuna diffida o costituzione in mora. Della riconsegna è stilato apposito verbale ai sensi di cui al punto 24.CONSEGNA/RICONSEGNA, con gli effetti previsti dal punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE. L'eventuale istanza per il rinnovo della concessione dovrà essere presentata da SEASER nell'anno solare di scadenza, ma non oltre il 29 marzo 2054").

22. REVOCA E DECADENZA (in particolare che "REVOCA E DECADENZA – Si rendono direttamente applicabili le norme del Codice della Navigazione in tema di dichiarazione di revoca e di decadenza ad opera dell'AUTORITÀ. Pertanto la concessione è revocabile dall'AUTORITÀ per specifici motivi inerenti al pubblico uso del mare o per altre ragioni di pubblico interesse, a giudizio discrezionale dell'AUTORITÀ stessa.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono cause legittimanti l'AUTORITÀ a pronunciare la decadenza di SEASER dalla presente concessione:

ingiustificate inattività e/o rallentamenti tali da comportare un rischio nel rispetto dei termini previsti per l'esecuzione delle opere per un periodo continuato di 180 (centottanta) giorni nonché la mancata conclusione delle opere previste dalla presente concessione entro il termine di 2.500 (duemilacinquecento) giorni dalla data del presente atto, tenendo conto delle condizioni di cui al punto 13.CAUZIONI;

il mancato pagamento anche di una sola rata del canone;

abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione, e comunque il mancato rispetto di quanto previsto nel punto 17.CESSIONI;

la realizzazione non conforme al progetto approvato da questa AUTORITÀ, direttamente o nell'ambito della Conferenza di Servizi, delle opere previste in questo atto.

E' fissato in giorni 30 (trenta) il termine entro il quale SEASER può presentare proprie deduzioni relativamente al procedimento per la declaratoria di decadenza eventualmente avviato dall'AUTORITÀ. Entro il termine di giorni 90 (novanta) dall'avvio della suddetta procedura resta ferma la possibilità per SEASER di richiedere autorizzazione all'AUTORITÀ ai sensi dell'articolo 46 Cod. Nav. per il subentro di altri nel godimento della presente concessione.").

La parte acquirente si obbliga, per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo, al totale rispetto dell'integrale contenuto della citata concessione.

Nei limiti di quanto previsto dalle disposizioni normative e delle competenti Autorità (inclusa l'Autorità Portuale), le parti dichiarano e convengono che è fatto salvo il diritto di prelazione di SEASER S.P.A. alla scadenza della concessione nei confronti dell'Autorità Portuale, il quale potrà poi essere esercitato dalla parte acquirente nei confronti di SEASER S.P.A..

[...]

7)

- il complesso residenziale - turistico di Marinara è regolato dal REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E L'USO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE – TURISTICO DENOMINATO "MARINARA" UBICATO IN MARINA DI RAVENNA, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e per averne ricevuto in precedenza copia e che si trova allegato sotto la lettera "D", ad atto autenticato per Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese (RA) in data 12 luglio 2007, Repertorio n. 40.109/3.607, registrato a Faenza (RA) il 26 luglio 2007 al n. 2459, Serie IT, e trascritto a Ravenna il 28 luglio 2007 all'art. 11455; la parte acquirente si obbliga, per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo, al suo puntuale rispetto, conscia delle sanzioni che ne derivano in caso di mancata ottemperanza; la parte acquirente si dichiara edotta e accetta

senza riserve che spetta a Seaser s.p.a. l'attività di gestione ed amministrazione delle parti di uso comune del complesso e delle parti comuni del complesso, così come disciplinata dal suddetto regolamento con ripartizione delle spese comuni con le modalità ivi previste;

8)

- la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e per averne ricevuto in precedenza copia le quote millesimali del lotto inerente l'immobile oggetto di acquisto; la parte acquirente si obbliga, per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo, al suo puntuale rispetto, conscia delle sanzioni che ne derivano in caso di mancata ottemperanza;

9)

- il Porto Turistico di Marinara è regolato dai seguenti regolamenti:

- regolamento interno per l'esercizio e l'uso del Porto Turistico Marinara approvato dalla Capitaneria di Porto di Ravenna con decreto n. 35/2006;

- regolamento interno per l'esercizio e l'uso del Porto Turistico di Marinara;

che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e per averne ricevuto in precedenza copia e che si trovano allegati sotto le lettere "E", ed "F", ad atto autentificato per Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese (RA) in data 12 luglio 2007, Repertorio n. 40.109/3.607, registrato a Faenza (RA) il 26 luglio 2007 al n. 2459, Serie IT, e trascritto a Ravenna il 28 luglio 2007 all'art. 11455; la parte acquirente si obbliga, per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo, al loro puntuale rispetto, conscia delle sanzioni che ne derivano in caso di mancata ottemperanza; la parte acquirente si dichiara edotta e accetta senza riserve che spetta a Seaser s.p.a. l'attività di gestione ed amministrazione del Porto Turistico di Marinara così come disciplinata dai suddetti regolamenti con ripartizione delle spese comuni con le modalità ivi previste;

[...]

Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti,

CONVENGONO

[...]

CONDIZIONE SOSPENSIVA: In conformità a quanto previsto dall'art. 17 del più volte citato atto di concessione demaniale marittima rogato dal Dott. Paolo Secci, ufficiale rogante dell'Autorità Portuale di Ravenna in data 30 marzo 2005, n. 11 del Registro Concessioni anno 2005, n. 882 del Repertorio, registrato a Ravenna il 4 aprile 2005 al n. 2318, Mod. III, il presente atto è soggetto alla condizione sospensiva dell'autorizzazione da parte dell'Autorità Portuale concedente.

Ai fini di quanto previsto nel presente punto, viene stabilito in giorni 10 (dieci) dalla stipula della cessione, il termine massimo entro il quale SEASER - o il successivo concessionario/cessionario, o comunque il soggetto successore - dovrà darne comunicazione all'AUTORITÀ, trasmettendo copia dell'atto di disposizione ed avviando così il relativo procedimento volto ad ottenere dalla stessa il rilascio di provvedimento autorizzativo o di conferma da parte del Presidente dell'AUTORITÀ entro i successivi 30 (trenta) giorni. Farà fede, al fine del rispetto della presente prescrizione, la data di ricevimento da parte dell'AUTORITÀ della relativa istanza/comunicazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel determinarsi al fine dell'eventuale rilascio del provvedimento autorizzativo o di conferma l'AUTORITÀ valuta se l'atto di cessione e/o comunque l'atto e/o il fatto che dà titolo alla successione - in sé e per il suo specifico contenuto - sia tale da garantire sotto ogni profilo ivi compreso il riferimento alla persona ed alla personalità anche morale del cessionario, il rispetto dei fini di pubblico interesse cui la presente concessione è ispirata e rivolta.

Nel caso di diniego di autorizzazione e/o di conferma, gli atti di cessione e/o di disposizione e/o di sostituzione saranno inefficaci ed inopponibili nei confronti dell'AUTORITÀ ed il rapporto di

concessione di cui al presente atto proseguirà con l'originario o con il precedente concessionario, salvo quanto previsto dall'articolo 30, comma 3 Reg. Nav. Mar. per il caso di vendita o di esecuzione forzata.

Al momento del rilascio del provvedimento autorizzativo, la condizione sospensiva si riterrà verificata senza necessità di porre in essere ulteriori atti ricognitivi o di accertamento.

Nel caso di diniego di autorizzazione e/o di conferma, il presente contratto si intenderà risolto di diritto e la parte cedente sarà tenuta esclusivamente al rimborso del prezzo pagato esclusa per concorde volontà delle parti qualsiasi indennità, penale o interesse.

CONDIZIONE RISOLUTIVA: In conformità a quanto previsto dall'art. 17 del più volte citato atto di concessione demaniale marittima rogato dal Dott. Paolo Secci, ufficiale rogante dell'Autorità Portuale di Ravenna in data 30 marzo 2005, n. 11 del Registro Concessioni anno 2005, n. 882 del Repertorio, registrato a Ravenna il 4 aprile 2005 al n. 2318, Mod. III, il presente atto è soggetto alla condizione risolutiva secondo cui il venir meno per qualunque ragione della più volte citata concessione demaniale comporterà automaticamente il venir meno degli atti di cessione degli immobili, in ragione della loro definitiva acquisizione allo Stato ai sensi del punto 23.SGOMBRO E ACQUISIZIONE sempre della più volte citata concessione demaniale.

PATTI: In caso di cessione, a qualsiasi titolo di tutti o parte degli immobili oggetto del presente atto, la parte acquirente si obbliga a menzionare tutti gli obblighi dalla medesima assunti nel presente atto, nel relativo atto di cessione e a farli accettare dalla parte cessionaria.

[...]

CANONE DEMANIALE: Poiché l'AREA DEMANIALE è oggetto di un unico atto di CONCESSIONE, il rimborso della quota del canone annuale di CONCESSIONE relativa all'immobile oggetto del presente contratto, è stabilito in Euro 5,50 (cinque virgola cinquanta) a mq di superficie commerciale che il Cessionario si obbliga a rimborsare al Cedente con rate anticipate entro il 30 giugno di ogni anno, a decorrere dalla data dell'atto della stipulazione notarile. Tale canone è soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT.

In caso di mancato o ritardato pagamento entro quindici giorni dalla scadenza sopra convenuta, decorreranno interessi moratori fissati nella misura dell'Euribor 6 (sei) mesi aumentato di tre punti, salvi i limiti massimi previsti dalla legge.

PRECISAZIONI IMMOBILIARI: L'unità immobiliare in oggetto è trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto ed accettato dalla parte acquirente, che lo ha trovato di suo gradimento, con gli oneri e le eventuali servitù attive e passive, se e come aventi ragione legale di esistere e come risultanti dallo stato dei luoghi e dalla natura del complesso, le accessioni e le pertinenze, i diritti di comproprietà sulle inerenti parti comuni.

Il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice e suoi danti causa.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**QUESITO N. 11**

Per quanto inserito in un complesso avente parti comuni, come detto non risulta oggetto del Condominio Marinara, ma direttamente gestito dal concessionario della concessione demaniale marittima a cui il futuro acquirente dovrà rivolgersi per l'acquisizione dei più precisi dettagli sulle spese di gestione delle parti comuni e/o del rimborso dei canoni concessori demaniali.

In merito ai canoni concessori (ovvero, più precisamente, al rimborso al concessionario dei canoni concessori pagati all'Autorità Portuale), con PEC del 14/11/2024 (poi sollecitata successivamente) si è richiesto al concessionario SEASER SPA il canone concessorio relativo alle unità in oggetto ed eventuali insoluti (con eventuale definizione degli stessi per annualità).

In data 21/11/2024, SEASER SPA riscontrava via PEC come segue:

*come da sua richiesta siamo a comunicare la situazione contabile della soc. -----
relativa ai canoni demaniali.
Si allegano relative fatture.
[...].*

Relativamente agli eventuali insoluti della società esecutata, in sostanza il concessionario riportava la seguente tabella (relativa tanto al lotto n. 4 che al lotto n. 5), esplicitando poi verbalmente che nessuna di tali fatture/proforme erano state mai pagate:

Data	N° fatt		Importo fatt.
31/12/2013	F 120 - 2013	Demanio Terra 2013	€ 53,70
01/08/2014	F 43 - 2014	Demanio Terra 2014	€ 451,72
04/05/2015	F 98 - 2015	Demanio Terra 2015	€ 173,97
15/04/2016	F 41 - 2016	Demanio Terra 2016	€ 140,02
17/03/2017	F40 - 2017	Demanio Terra 2017	€ 170,89
16/05/2018	F 174 - 2018	Demanio Terra 2018	€ 173,14
29/05/2019	F 287 - 2019	Demanio Terra 2019	€ 177,64
01/09/2020	F 399 - 2020	Demanio Terra 2020	€ 176,50
06/07/2021	F 340 - 2021	Demanio Terra 2021	€ 173,70

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
52/2022 R.G.E.**

----- e ----- contro

31/37

**Relazione di accertamento peritale
(Integrazione relativa ai lotti nn. 4 e 5)**

Data	N° fatt		Importo fatt.
18/08/2022	FP 309 - 2022	Demanio Terra 2022	€ 185,76
17/08/2023	FP 371 - 2023	Demanio Terra 2023	€ 224,77
07/06/2024	FP 305 - 2024	Demanio Terra 2024	€ 217,75
Sommano €			€ 2.319,56

Non appare di competenza tecnica determinare se tali importi (che non appaiono considerabili quale spesa condominiale) debba considerarsi gravante la sola società esecutata o anche i futuri acquirenti, rispetto cui si ritiene in ogni caso di avere reso ogni informazione possibile. Dovrà, in ogni caso, il futuro acquirente, considerare la situazione rappresentata.

In ogni caso, la quota del canone demaniale appare variabile tra €/mq 6,20 (nel 2015) a €/mq 7,76 (nel 2024), ovvero come più precisamente definito al paragrafo CANONE DEMANIALE: dell'atto Notaio Castellari del 23/12/2008, Rep. 41.740/4.633, tra SEASER SPA e -----, e cioè:

CANONE DEMANIALE: Poiché l'AREA DEMANIALE è oggetto di un unico atto di CONCESSIONE, il rimborso della quota del canone annuale di CONCESSIONE relativa all'immobile oggetto del presente contratto, è stabilito in Euro 5,50 (cinque virgola cinquanta) a mq di superficie commerciale che il Cessionario si obbliga a rimborsare al Cedente con rate anticipate entro il 30 giugno di ogni anno, a decorrere dalla data dell'atto della stipulazione notarile. Tale canone è soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT.

In caso di mancato o ritardato pagamento entro quindici giorni dalla scadenza sopra convenuta, decorreranno interessi moratori fissati nella misura dell'Euribor 6 (sei) mesi aumentato di tre punti, salvi i limiti massimi previsti dalla legge.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, ovvero nel più

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

32/37

Relazione di accertamento peritale
(Integrazione relativa ai lotti nn. 4 e 5)

prossimo titolo d'acquisto (atto di vendita del 30/12/2011, Notaio P.M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 87.645/34.907, trascritto il 18/01/2012 ai nn. 758/1.099), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 20/04/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 22/12/2022) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO N. 5	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si	
Posto auto scoperto	trovano, siti a Ravenna (RA), località Marina di Ravenna, via	
(proprietà	Marinara distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna	
superficiaria)	(RA), Sezione Urbana RA, Foglio 1, Particella 1457, Subalterno	
	103	€ 9.000,00

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

Ravenna, 21 gennaio 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura camerale della società esecutata
4. Documentazione catastale del compendio
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
7. Lotti nn. 1, 2 e 3 Stralcio degli strumenti urbanistici
8. Lotti nn. 1, 2 e 3 Documentazione amministrativa
9. Lotti nn. 1, 2 e 3 Valori di riferimento
10. Lotti nn. 1, 2 e 3 Titolo di provenienza
11. Lotto n. 1 Documentazione catastale
12. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
13. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
14. Lotto n. 1 Allegato A
15. Lotto n. 2 Documentazione catastale
16. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
17. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
18. Lotto n. 2 Allegato A
19. Lotto n. 3 Documentazione catastale
20. Lotto n. 3 Documentazione planimetrica
21. Lotto n. 3 Documentazione fotografica

-
22. Lotto n. 3 Allegato A
23. Lotti nn. 4 e 5 Stralcio degli strumenti urbanistici
24. Lotti nn. 4 e 5 Documentazione amministrativa
25. Lotti nn. 4 e 5 Valori di riferimento
26. Lotti nn. 4 e 5 Titolo di provenienza
27. Lotto n. 4 Documentazione catastale
28. Lotto n. 4 Documentazione planimetrica
29. Lotto n. 4 Documentazione fotografica
30. Lotto n. 4 Allegato A
31. Lotto n. 5 Documentazione catastale
32. Lotto n. 5 Documentazione planimetrica
33. Lotto n. 5 Documentazione fotografica
34. Lotto n. 5 Allegato A
35. Lotti nn. 4 e 5 Concessione demaniale marittima n. 11/2005
36. Lotti nn. 4 e 5 Atto di compravendita Notaio Castellari del 23/12/2008, Rep. 41.740/4.633
37. Lotti nn. 4 e 5 PEC del 21/11/2024 di Seaser SPA al CTU (con prospetto del rimborso dei canoni non pagati)
38. Lotti nn. 4 e 5 Autorizzazione A.S.P. n. 13/2024 del 30/12/2024