

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

FALLIMENTO N. 32/2020 R.G. DELLA SOCIETÀ "DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

CURATORI FALLIMENTARI DOTT.SSA ALESSANDRA MAIOLI E DOTT. VINCENZO MORELLI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO 3.1) N. 5 CABINE ELETTRICHE

LOTTO 3.2) AREA URBANA

LOTTO 3.3) TERRENI

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

Via Mangagnina 33, 48121 Ravenna

Tel. 339 2676626

Mail: deboragiust@libero.it – PEC: debora.giust@archiworldpec.it

Ravenna, Marzo 2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

FALLIMENTO N. 32/2020 R.G. DELLA SOCIETÀ "DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

CURATORI FALLIMENTARI DOTT.SSA ALESSANDRA MAIOLI E DOTT. VINCENZO MORELLI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

1. PREMESSA

I Curatori dott.ssa Alessandra Maioli e dott. Vincenzo Morelli, informato il Giudice Delegato dott. Paolo Gilotta, nel mese di Febbraio 2021 nominavano la scrivente Arch. Debora Giust, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna ed all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, quale "Consulente Tecnico ex art. 87 R.D. 16 Marzo 1942 n. 267" per la stima dei beni immobili della società fallita non oggetto della esecuzione di RGE n. 61/2018, cui è stata riunita la procedura 151/2018, pendente presso il Tribunale di Ravenna.

Nella relazione tecnica preliminare richiesta dai Curatori al fine di individuare i beni immobili della procedura non oggetto dell'esecuzione individuale e disporre di una loro sommaria descrizione, la sottoscritta aveva già suggerito la possibile suddivisione dei beni oggetto di stima in n. 3 lotti, visto che per loro caratteristiche e dislocazione non risultano collocabili sul mercato in un unico lotto.

Per quanto riguarda il LOTTO 1 – Unità in corso di costruzione ed il LOTTO 2 - Fabbricato "ex centrale termica, officina, area di deposito", la scrivente ha già provveduto a redigere e rassegnare le perizie di stima; pertanto, la seguente relazione riguarda il restante LOTTO 3 suddiviso nei lotti n. 3.1) N. 5 CABINE ELETTRICHE, n. 3.2) AREA URBANA LOTTO e n. 3.3) TERRENI.

2. DEFINIZIONE DEL COMPENDIO DELLA PROCEDURA

Si precisa che oggetto dell'incarico conferito alla sottoscritta è la stima di sola una parte del più ampio compendio immobiliare di proprietà della società dichiarata fallita, come individuato nei numerosi beni oggetto della nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento, di cui all'art. 4285 di Reg. Part e 6134 di Reg. Gen. del 29.03.2021. Più in particolare, si procederà alla stima dei beni non oggetto né del pignoramento immobiliare di cui all'art. 5030 di Reg. Part e 7795 di Reg. Gen. del 14.05.2008, trascritto a favore di BPER Banca S.p.A., né del pignoramento immobiliare di cui all'art. 2536 di Reg. Part e 2536 di Reg. Gen. del 12.03.2008, trascritto a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

I beni oggetto di stima, quindi, sono stati desunti dal confronto fra le sopracitate note di trascrizione e risultano costituiti da n. 11 particelle catastali, come segue:

- UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE al piano terra in un complesso condominiale a destinazione commerciale/direzionale a piano terra e residenziale al piano primo, accessibile da piazza privata di uso pubblico,

- sito a Ravenna, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 569, Sub. 118, Via Lago di Como, Piano: T, Cat. F03.
- FABBRICATO "EX CENTRALE TERMICA, OFFICINA, AREA DI DEPOSITO" sito a Ravenna, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 811, Via Lago Maggiore n. 62, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro: 2.922,00;
PARTICELLA GRAFFATA Foglio 47 Part. 378: CISTERNA sita a Ravenna, Via Lago Maggiore n. 62, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 378
 - CABINA ELETTRICA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 153, Sub.1, Via Lago Maggiore, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro:193,67
 - CABINA ELETTRICA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 350, Via Lago Maggiore, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro:77,98
 - CABINA ELETTRICA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 351, Via Lago Maggiore, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro:29,44
 - CABINA ELETTRICA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 352, Via Lago Maggiore, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro:29,44
 - CABINA ELETTRICA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 353, Via Lago Maggiore, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro:29,44
 - AREA URBANA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 505, Via Chiavica Romea, Piano T, Cat. F01
 - TERRENO sito a Ravenna, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna A, al Foglio 47 Part. 813, PRATO, Classe U, 94mq, Reddito dominicale Euro: 0,47, Reddito agrario Euro: 0,15
 - TERRENO sito a Ravenna, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna A, al Foglio 47 Part. 833, PRATO, Classe U, 283mq, Reddito dominicale Euro: 1,42, Reddito agrario Euro: 0,44.

I beni oggetto di stima risultano intestati a:

DEMETRA SRL con sede in RAVENNA (RA), C.F. 01465820395, in proprietà per 1/1

3. SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI

Per loro caratteristiche e dislocazione, i beni oggetto di stima non risultano collocabili sul mercato in un unico lotto e, allo stato delle verifiche finora svolte, dopo aver effettuato in loco in data 12/03/2021 i primi accertamenti e misurazioni, pare sussista l'opportunità di raggruppare i beni con la formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1) UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE al piano terra, a destinazione commerciale, situata in un complesso condominiale a destinazione commerciale/direzionale a piano terra e residenziale al piano primo, accessibile da piazza privata di uso pubblico, sito a Ravenna, in via Lago di Como, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 569, Sub. 118, Piano: T, Cat. F03.

L'immobile è situato in zona periferica di carattere residenziale di buona qualità insediativa, nel quadrante Nord della città ed in prossimità dell'asse viario di circonvallazione esterno, in zona comunque dotata di servizi, facilmente accessibile e con buona quantità di parcheggi.

L'immobile, con accesso dalla piazza interna del complesso "Mercato dei Goti" si trova allo stato grezzo ed ha una superficie commerciale di circa 370 mq.

Lotto 2) FABBRICATO "EX CENTRALE TERMICA, OFFICINA, AREA DI DEPOSITO" sito a Ravenna, in Via Lago Maggiore n. 62 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 811, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro: 2.922,00.

Si tratta di un immobile in cattive condizioni, non ancora oggetto di interventi edilizi e che può essere oggetto di interesse per iniziative immobiliari, trovandosi situato nella medesima zona periferica di carattere residenziale di buona qualità insediativa, nel quadrante Nord della città ed in prossimità dell'asse viario di circonvallazione esterno, in zona comunque dotata di servizi, facilmente accessibile e con buona quantità di parcheggi.

Il fabbricato è a un piano fuori terra ed insiste su un'ampia corte pertinenziale con accesso da Via Lago Maggiore. Come sopradescripto l'immobile si trova in cattivo stato di conservazione; presenta dimensioni esterne di circa 36 metri di lunghezza e 15 metri di larghezza, copertura a capanna con altezza utile interna di circa 5,50 metri. Detto fabbricato insiste su di un'area di terreno delle dimensioni indicative di 2.156 mq, edificabili per circa 1.970 mq, a forma trapezoidale con il lato frontestrada di circa 64 metri e con una profondità media di 30 metri.

Di fronte al lotto ove insiste il fabbricato, oltre la pubblica via, è inoltre presente una piccola area destinata a verde di circa 166 mq, ove era presente una cisterna interrata ad oggi dismessa, , salvo migliori approfondimenti da parte dell'acquirente, che corrisponde alla particella catastale distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 378, graffata alla Part. 811.

Lotto 3.1) n. 5 CABINE ELETTRICHE site a Ravenna, Via Lago Maggiore distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA:

- al Foglio 47 Part. 153, Sub.1, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 193,67;
- al Foglio 47 Part. 350, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 77,98;
- al Foglio 47 Part. 351, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;
- al Foglio 47 Part. 352, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;
- al Foglio 47 Part. 353, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;

Lotto 3.2) AREA URBANA sita a Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 505, Via Chiavica Romea, Piano T, Cat. F01.

L'area di circa 263 mq è inserita dagli Strumenti urbanistici vigenti nel "*Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade*" (Normativa RUE Art.IV.2.3 c1).

Lotto 3.3) TERRENI siti a Ravenna, distinti al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna A:

- al Foglio 47 Part. 813, PRATO, Classe U, 94mq, Reddito dominicale Euro 0,47, Reddito agrario Euro 0,15;

- al Foglio 47 Part. 833, PRATO, Classe U, 283mq, Reddito dominicale Euro 1,42, Reddito agrario Euro 0,44.

Si tratta di due frustoli di terreno di forma allungata, in un'area a verde pubblico fra la via Enrico Mattei e via Lago Maggiore, individuati dagli strumenti urbanistici vigenti rispettivamente nel "*Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Verde pubblico, Verde di quartiere*" (Normativa RUE Art.IV.3.5 c7) e nel "*Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade*" (Normativa: Art.IV.2.3 c1).

Pur trattandosi di beni situati in prossimità dell'immobile identificato con il lotto n. 2 - Fabbricato "ex centrale termica, officina, area di deposito, stante la loro destinazione urbanistica, si è ritenuto di non accorparli a detto lotto perché ritenuti privi di valore e, anzi, potenzialmente penalizzanti gli interessi del futuro acquirente.

Come riferito in premessa, nell'ambito della presente, si completerà la relazione tecnica estimativa e descrittiva del LOTTO 3, suddiviso nei lotti n. 3.1) N. 5 CABINE ELETTRICHE, n. 3.2) AREA URBANA LOTTO e n. 3.3) TERRENI.

4. LOTTO 3.1) N. 5 CABINE ELETTRICHE

4.1. Consistenza e ubicazione degli immobili

Si tratta di n. 5 cabine elettriche site a Ravenna, ubicate all'interno delle aree verdi del Condominio *Residenza Ravenna* in via Lago Maggiore, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA al Foglio 47 Part. 153, Sub.1, Part. 350, Part. 351, Part. 352, Part. 353

Cabina elettrica al foglio 47 Part. 153, Sub.1

La cabina elettrica al foglio 47 Part. 153, Sub.1 si trova in via Lago Maggiore n. 8, all'ingresso sud est dell'area condominiale *Residenza Ravenna* verso via Chiavica Romea, al piano terra di un fabbricato con in totale due subalterni.

La cabina (sub.1) si trova al piano terra, mentre il resto del fabbricato (sub.2), non di interesse per la presente perizia, è adibito a magazzino comune a vari mappali (132, 133, 135, 136, dal 139 al 152, 154, 155, dal 175 al 182).

L'edificio ha una struttura in cemento e muratura, infissi in metallo; la cabina è composta da due parti di cui una con un'altezza di circa 8 mt; misura circa 4,35 mt x 6 mt per una superficie lorda di circa 26,10 mq.

L'accesso alla cabina avviene dall'area condominiale, in particolare dal mappale 376, area verde, bene comune non censibile a servizio dei mappali 151,152,154,155.

Non è possibile accedere ai locali della cabina in quanto è attualmente in servizio.

Esternamente lo stato di manutenzione non è ottimale.

Cabina elettrica al foglio 47 Part. 350

La cabina elettrica al foglio 47 Part. 350 si trova in via Lago Maggiore all'ingresso ovest dell'area condominiale *Residenza Ravenna*.

La cabina insiste su un'area di circa 53 mq; ha una struttura in cemento e muratura, intonacata; misura circa 4,25 mt x 4,25 mt per una superficie lorda di circa 18,06 mq.

L'accesso all'area di pertinenza della cabina che non è recintata avviene da aree di proprietà comunale.

Non è possibile accedere ai locali della cabina in quanto è attualmente in servizio.

Esternamente lo stato di manutenzione è discreto.

Cabina elettrica al foglio 47 Part. 351

La cabina elettrica al foglio 47 Part. 351 si trova all'interno dell'area condominiale *Residenza Ravenna*, verso ovest.

La cabina insiste su un'area di circa 47 mq recintata con una recinzione metallica su muretto; è in metallo e misura circa 2,6 mt x 2,2 mt per una superficie lorda di circa 5,72 mq.

L'accesso all'area di pertinenza della cabina avviene dall'area condominiale, in particolare dal mappale 372, area verde, bene comune non censibile a servizio dei mappali 144, 145, 146.

Non è stato possibile accedere ai locali della cabina, anche se la cabina elettrica è dismessa/ fuori servizio.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

Cabina elettrica al foglio 47 Part. 352

La cabina elettrica al foglio 47 Part. 352 si trova all'interno dell'area condominiale *Residenza Ravenna*, verso sud - est.

La cabina insiste su un'area di circa 47 mq recintata con una recinzione metallica su muretto; è in metallo e misura circa 2,6 mt x 2,2 mt per una superficie lorda di circa 5,72 mq. L'accesso all'area di pertinenza della cabina avviene dall'area condominiale, in particolare dal mappale 376, area verde, bene comune non censibile a servizio dei mappali 151,152,154,155.

Non è stato possibile accedere ai locali della cabina, anche se la cabina elettrica è dismessa/ fuori servizio.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

Cabina elettrica al foglio 47 Part. 353

Ad oggi la cabina elettrica al foglio 47 Part. 353 non esiste più. L'area di pertinenza, di circa 52 mq, si trova all'interno dell'area condominiale *Residenza Ravenna*, verso nord.

L'accesso all'area di pertinenza della cabina avviene dall'area condominiale, in particolare dal mappale 22, area verde, bene comune non censibile a servizio dei mappali 177,178,180,181, 182.

Allo stato delle verifiche svolte con gli uffici di Enel – Distribuzione, le cabine identificate alla part. 153 e alla 350 sono regolarmente in servizio e inserite nella rete elettrica di distribuzione della società Enel, in particolare:

- la cabina identificata al Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 47 Part. 153, Sub.1, è denominata SNAM - D3102228027 ed è attualmente in servizio.
- la cabina identificata al Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 47 Part. 350, è denominata VILLANIC 3 - D3102617203 ed è attualmente in servizio.

Le cabine identificate alle Part. 351, 352, 353 (quest'ultima non più esistente), come riferito dagli Uffici di Enel Distribuzione, sono vecchie cabine elettriche che, ad un certo momento, in un piano di razionalizzazione e ammodernamento della rete elettrica, furono abbandonate e messe fuori servizio. Allo stato attuale pertanto sono completamente dismesse.

4.2. Identificazione catastale

I beni risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio di Ravenna:

Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA,

- Foglio 47 Part. 153, Sub.1, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 193,67;
- Foglio 47 Part. 350, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 77,98;
- Foglio 47 Part. 351, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;
- Foglio 47 Part. 352, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;
- Foglio 47 Part. 353, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;

4.3. Confini

- **Foglio 47 Part. 153, Sub.1:** Sub. 2 (B.C.N.C.), mapp. 376 (B.C.N.C.)
- **Foglio 47 Part. 350:** mapp. 372 (B.C.N.C.), mapp. 812 (Comune di Ravenna)
- **Foglio 47 Part. 351:** mapp. 372 (B.C.N.C.)
- **Foglio 47 Part. 352:** mapp. 376 (B.C.N.C.)
- **Foglio 47 Part. 353:** mapp. 22 (B.C.N.C.)

4.4. Proprietà e provenienza dei beni

Secondo quanto riportato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, gli immobili censiti ai mappali 153 sub 1, 350, 351, 352, 353 alla data del 19/10/2022 risultano intestati a:

- DEMETRA SRL con sede in RAVENNA (RA)- C.F. 01465820395 - in proprietà per 1/1
- Alla società DEMETRA S.R.L. la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE fra Demetra Srl e Village Srl a ministero del Notaio ROSSI ANGELELISA di BOLOGNA (BO) Repertorio n. 3446/1879 del 20/05/2016.

4.5. Situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo svolto in data 12/03/2021 gli immobili risultavano non accessibili.

Come emerso nella corrispondenza intercorsa con gli uffici di Enel distribuzione, le cabine identificate alle part. 153 Sub. 1 e 350 sono attualmente in servizio, in particolare la cabina identificata alla Part. 153, Sub.1, è denominata SNAM - D3102228027, mentre quella alla Part. 350 è denominata VILLANIC 3 - D3102617203.

È assolutamente vietato effettuare qualsiasi tipo di accesso ai locali da parte di terzi prima che venga rilasciata dichiarazione scritta da parte di e-distribuzione dell'avvenuta disalimentazione dell'impianto stesso.

Sempre secondo quanto riferito da Enel distribuzione il possesso della Cabina alla part. 153 Sub. 1 denominata SNAM - D3102228027 sarebbe regolato da un contratto di affitto stipulato tra la SER (oggi e-distribuzione SPA) e ANIC SPA (oggi Demetra SRL in liquidazione) del 1958 regolarmente registrato. Tuttavia, sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro in data 16/02/2022, non sono emersi contratti di locazione in essere relativi a nessuno degli immobili.

4.6. Esistenza di parti comuni e servitù

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

I mappali 351, 352, 353 sono accessibili solamente dalle aree condominiali del Condominio Residenza Ravenna e non esistono ostacoli da parte di Enel per accedere alle tre cabine fuori servizio in quanto totalmente dismesse,

Le cabine ai mappali 153 sub 1 e 350 sono attualmente in servizio a Enel; pertanto, è vietato effettuare qualsiasi tipo di accesso ai locali da parte di terzi prima che venga rilasciata dichiarazione scritta da parte di e-distribuzione dell'avvenuta disalimentazione dell'impianto stesso.

4.7. Destinazione urbanistica ed eventuale certificato di destinazione urbanistica

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare, il Piano Strutturale Comunale PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

• Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art. II.1°.33 C.3)

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato (Art. I.6°.22 C.3)

• Componente di zona:

Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (Art. VI.3°.96)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E. classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

• Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4 c.2)

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b (Art.IV.1.13)

• Componente di zona:

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere (Art.VIII.6.9)

Per la tipologia di immobile in questione, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

4.8. Atti pregiudizievoli

Tenuto conto delle conclusioni cui perviene la presente relazione, allo scopo di contenere i costi ritenuti non necessari, ferma restando la disponibilità a completare l'esame degli atti pregiudizievoli sussistenti, la scrivente non ha svolto tutte le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, necessarie ad individuare tutti gli atti pregiudizievoli al ventennio e che dovrebbero essere oggetto di cancellazione e/o annotamento al momento del trasferimento del compendio, ovvero sulle unità che le hanno formate. Risulta, in ogni caso, e fermo il necessario controllo a cura dell'eventuale rogante, la seguente

TRASCRIZIONE:

- Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 4285 Reg. Gen. 6134 del 29/03/2021, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede RAVENNA (RA), Codice Fiscale: 01465820395, titolare della piena proprietà - Titolo: atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) del Tribunale di Ravenna del 07.12.2020 Rep. n. 36/2020.

4.9. Indagine amministrativa e idoneità all'uso

Sulla base di quanto fornito e su quanto depositato presso il Comune di Ravenna, sussistono i precedenti amministrativi relativi al complesso in cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione:

- in data 30/03/1998 l'ANIC PARTECIPAZIONI s.p.a. in liquidazione, la Soc. SAIPEM s.p.a., l'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI, la Soc. COOP. VILLAGE soc. coop.a.r.l. la ditta OMNIA SERVICE s.r.l. e la GAMMA TRASPORTI s.r.l. stipularono la Convenzione Preventiva di Comparto Vasto in attuazione del Programma Unitario "Comparto Vasto" Quartiere ANIC Rep. n. 112580/12272
- in data 05/08/1999 Convenzione per l'attuazione del P.U. Via lago di Como, Via Lago Maggiore, Via Lago di Iseo e Via E. Mattei Rep. n. 16345/1818.

4.10. Regime fiscale

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

4.11. Stima dei beni

Come sopra esposto, le cabine ai mappali 153 sub 1 e 350 sono in uso da Enel, le cabine ai mappali 351 e 352 sono dismesse; infine, la cabina al mappale 353 non esiste più: l'area di pertinenza è di ridotte dimensioni (circa 52 mq catastali) ed è interna all'area condominiale, pertanto, la sottoscritta anticipa fin d'ora di ritenerle prive di valore commerciale.

Si vuole sottolineare infatti che, per quanto possa essere teoricamente assegnato un valore ai beni identificati ai mappali 153 sub.1, 350, 351 e 352, ben difficilmente potranno costituire attivo per la procedura fallimentare.

Per completezza si allega la corrispondenza intercorsa tra il Condominio Residenza Ravenna e la Village Srl, con cui il Condominio rivendicava la proprietà delle cabine, asserendo che la società Village S.r.l., all'epoca proprietaria dei beni, avrebbe arbitrariamente variato le planimetrie catastali con l'effetto di risultare ora proprietaria delle cabine che, al contrario, sarebbero state da anettere alle parti comuni del condominio.

Anche senza entrare nel merito di tali vicende, risulta in ogni caso che la commerciabilità delle cabine sia praticamente inesistente, tanto che è agevole sostenere come, allo stato, sia molto probabile che le spese pubblicitarie necessarie a porle in vendita all'asta, e gli oneri per il trasferimento della proprietà, la cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti, fatta ovviamente salva la possibilità che Enel stessa, ovvero il Condominio, possano

presentare un'offerta di acquisto, eventualmente anche transattiva di futuri probabili contenziosi, superino il valore di possibile realizzo e rendano manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F., piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.

Di seguito si propone pertanto, al solo scopo di dare completa esecuzione al mandato ricevuto, un valore puramente ipotetico di detti manufatti, ribadendo che tali manufatti non appaiono proficuamente collocabili sul mercato.

Cabine elettriche ai mappali 153 sub. 1 e 350

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando le dimensioni particolarmente contenute, lo stato di manutenzione, la dislocazione della cabina al mappale 153 sub. 1 all'interno del perimetro dell'area di pertinenza condominiale e soprattutto la specifica destinazione (cabine elettriche in uso per le quali è severamente proibito ogni accesso non autorizzato), la sottoscritta ritiene che tali manufatti siano privi di valore di mercato: nessuno, se non Enel, che comunque ha tutto il diritto ad utilizzarle, potrebbe avere un qualche interesse ad acquisirle.

Manufatti ai mappali 351 e 352

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando il valore di mercato di manufatti simili per tipologia e dimensioni, (piccoli depositi attrezzi), la loro dislocazione all'interno del perimetro dell'area di pertinenza condominiale, le dimensioni particolarmente contenute ed il pessimo stato di manutenzione, la sottoscritta ritiene di poter indicare come il più probabile valore commerciale dei beni in argomento,

il seguente prezzo unitario: €/mq 300

4.12. Consistenza commerciale

Ai fini della presente perizia, si considerano, a titolo indicativo, le seguenti superfici commerciali, computandole al lordo su base catastale:

	sup lorda mq	sup commerciale mq
cabina mapp. 153 sub.1	26,1	26,1
cabina mapp. 350	18,06	18,06
ex cabina mapp. 351	5,72	5,72
ex cabina mapp. 352	5,72	5,72

4.13. Deprezamenti

Al valore così ottenuto, si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi alla miglior prassi, oltre al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed alla commerciabilità sostanzialmente inesistente (pessimo stato di manutenzione, manufatti interni alle aree condominiali, stato in uso ad Enel), si ritiene opportuna l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 50%.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si valuta di non operare ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, fermo restando che gli immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e che non è emersa l'esistenza di vincoli giuridici non eliminabili all'esito dell'aggiudicazione, non si operano ulteriori specifiche detrazioni. Per i manufatti adibiti a cabine elettriche in uso a Enel, si ritiene opportuna l'applicazione di un ulteriore deprezzamento nella misura del 30%.

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

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, non si operano specifiche detrazioni.

4.14. Conteggi di stima

	manufatto al mapp. 351		manufatto al mapp. 352		cabina elettrica mapp. 153 sub.1		cabina elettrica mapp. 350					
	MQ	€/MQ	MQ	€/MQ	MQ	€/MQ	MQ	€/MQ				
valore ad oggi	5,72	300,00	1.716,00	5,72	300,00	1.716,00	26,10	400,00	10.440,00	18,06	400,00	7.225,00
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale												
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione	50%		-858,00	50%		-858,00	50%		-5.220,00	50%		-3.612,50
detrazione per lo stato di possesso												
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			-			-	30%		-3.132,00	30%		-2.167,50
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			-			-						-
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15%		-257,40	15%		-257,40	15%		-1.566,00	15%		-1.083,75
VALORE AD OGGI			600,60			600,60			522,00			361,25
arrotondato ad euro			600,00			600,00			500,00			400,00

4.15. Riepilogo

Il valore degli immobili viene quindi determinato come segue:

LOTTO 3.1)

CABINA ELETTRICA Mapp. 153 sub. 1	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna, (RA), Via Lago Maggiore, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 153 sub. 1, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 193,67;	500,00
CABINA ELETTRICA Mapp. 350	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna, (RA), Via Lago Maggiore, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 350, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 77,98;	400,00
MANUFATTO Mapp. 351	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna, (RA), Via Lago Maggiore, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 351, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;	600,00
MANUFATTO Mapp. 352	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna, (RA), Via Lago Maggiore, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 352, Piano T, zona cens. 003, Cat. D01, Rendita Euro 29,44;	600,00

Si sottolinea ulteriormente che si tratta di un valore del tutto teorico, eventualmente utilizzabile quale base per una possibile offerta transattiva, poiché la commerciabilità di detti beni è praticamente inesistente, tanto da risultare agevole sostenere che le spese pubblicitarie necessarie a porle in vendita all'asta, e gli oneri per il trasferimento della proprietà, la cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti, fatta ovviamente salva la possibilità che Enel, ovvero il Condominio, possano presentare un'offerta di acquisto, eventualmente anche transattiva di futuri probabili contenziosi, superino il valore di possibile realizzo e, pertanto, rendano manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F., piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.

5. LOTTO 3.2) AREA URBANA

5.1. Consistenza e ubicazione degli immobili

Si tratta di un'area privata adibita a parcheggi, individuata al catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 47 Mapp. 505, di circa 263 mq, lungo Via Lago di Garda, attigua al marciapiede pubblico e sul fronte di un fabbricato con in totale 6 unità immobiliari prevalentemente residenziale. In totale sono presenti n. 12 posti auto e n. 6 passaggi per accedere alle unità, individuati con segnaletica orizzontale e verticale e segnalati come "riservati".

5.2. Identificazione catastale

Il bene risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio di Ravenna:

- Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio 47 Part. 505, Via Chiavica Romea, Piano T, Cat. F01.

5.3. Confini

mapp. 553 (Comune di Ravenna) e pubblica via.

5.4. Proprietà e provenienza dei beni

Secondo quanto riportato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, gli immobili risultano intestati a:

- DEMETRA SRL con sede in RAVENNA (RA)- C.F. 01465820395 - in proprietà per 1/1

Alla società DEMETRA S.R.L. la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE fra Demetra Srl e Village Srl a ministero del Notaio ROSSI ANGELELISA di BOLOGNA (BO) Repertorio n. 3446/1879 del 20/05/2016.

5.5. Destinazione urbanistica ed eventuale certificato di destinazione urbanistica

Il Piano Strutturale Comunale PSC classifica l'area in cui si trovano i terreni all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art. II.1°.33 C.3)

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato (Art.I.6°.22 C.3)

- Componente di zona:

Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (Art. VI.3°.96)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E. classifica l'area in cui si trovano all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4 c.2)

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b (Art.IV.1.13)

• Componente di zona:

Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade (Art.IV.2.3 c1)

Per la tipologia di immobile in questione, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica, essendo un'area urbana minore di 5.000mq.

5.6. Atti pregiudizievoli

Tenuto conto delle conclusioni cui perviene la presente relazione, allo scopo di contenere i costi ritenuti non necessari, ferma restando la disponibilità a completare l'esame degli atti pregiudizievoli sussistenti, la scrivente non ha svolto tutte le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, necessarie ad individuare tutti gli atti pregiudizievoli al ventennio e che dovrebbero essere oggetto di cancellazione e/o annotamento al momento del trasferimento del compendio, ovvero sulle unità che le hanno formate. Risulta, in ogni caso, e fermo il necessario controllo a cura dell'eventuale rogante, la seguente

TRASCRIZIONE:

- Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 4285 Reg. Gen. 6134 del 29/03/2021, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede RAVENNA (RA), Codice Fiscale: 01465820395, titolare della piena proprietà - Titolo: atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) del Tribunale di Ravenna del 07.12.2020 Rep. n. 36/2020.

5.7. Indagine amministrativa e idoneità all'uso

Sulla base di quanto riferito dai preposti Uffici Comunali, il mappale 505 rientrava nel P.U.E. di Via Chiavica Romea – Via Mattei – Via Lago di Garda, dove il Soggetto Attuatore, la Soc. COOPERATIVA VILLAGE soc. coop. a.r.l., ha stipulato la Convenzione per l'attuazione del P.U.E., presso il notaio Dott. Gian Paolo Toscano Rivalta Rep. n. 60555/12897,

- in data 30/03/1998 l'ANIC PARTECIPAZIONI s.p.a. in liquidazione, la Soc. SAIPEM s.p.a., l'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI, la Soc. COOP. VILLAGE soc. coop.a.r.l. la ditta OMNIA SERVICE s.r.l. e la GAMMA TRASPORTI s.r.l. stipularono la Convenzione Preventiva di Comparto Vasto in attuazione del Programma Unitario "Comparto Vasto" Quartiere ANIC Rep. n. 112580/12272 e successivamente in data 02/07/1998 la Soc. COOPERATIVA VILLAGE soc. coop. a r.l. stipulò la Convenzione per l'attuazione del P.U.E. interessante l'area sita a Ravenna in Via Chiavica Romea – Via Mattei – Via Lago di Garda - Il stralcio presso il notaio Dott. Anna Maria Conte Rep. n. 113553/12389. Il mappale 505 fa parte di parcheggi privati, pertanto non è oggetto di cessione al Comune di Ravenna

5.8. Formalità vincoli e oneri

L'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 1033 del 12/02/1997 PG 5964/1997 *relativa alla costruzione di edifici residenziali a tipologia mista* (fabbricati adiacenti ai parcheggi), indica l'area in oggetto a parcheggi ad uso privato, così come i parcheggi limitrofi lungo Via Lago di Garda individuati catastalmente al mappale 506.

Si osserva che il mappale 506 risulta catastalmente Bene Comune non Censibile B.C.N.C., assegnato al mappale 504 dove insiste uno degli edifici, così come il mappale 511, mentre il mappale 505 in oggetto non fa parte degli elaborati planimetrici degli edifici. Si segnala per completezza che i posti auto ai mappali 580 e 581 sono stati invece accatastati come C/6, assegnando ciascuno un subalterno.

Il progetto edilizio depositato in Comune prevede che l'area sia adibita a parcheggi a standard privato. Come si evince dalla documentazione fotografica, è infatti posta segnaletica, sia orizzontale che verticale, che li indica come "riservati".

Si è pertanto ritenuto opportuno verificare il Regolamento Condominiale del complesso Giardino dei Goti, in cui però sono riportate solamente le aree comuni a tutti i corpi di fabbrica costituenti il complesso residenziale, in particolare i mapp. 502 – 517 (aree verdi), il mapp. 508 (strada pedonale), il mapp. 507 (cabina elettrica).

Sono stati poi verificati i titoli d'acquisto relativi agli immobili della società fallita Demetra Srl oggetto della procedura 151/2018, ossia gli immobili identificati al foglio 47, mapp. 503, sub. 9 (abitazione) e sub 8 (asilo).

È emerso che nel decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ravenna del 12/11/2008, rep. 2244/2008, a favore di Demetra e relativo all'abitazione **sub. 9**, veniva riportato quanto segue:

*"Con l'uso esclusivo, gratuito e perpetuo di **tre** posti di parcheggio autoveicoli, ivi compreso il passaggio per l'accesso, insistenti sul mappale 505 del foglio 47".*

Il Sub. 9, peraltro, è stato oggetto della procedura esecutiva pendente, nella quale era identificato come lotto n. 48. A seguito di aggiudicazione, il bene è stato trasferito con il Decreto n. 9 del 29/12/2021-05/01/2022 che, pur senza riportare per esteso quanto sopra specificato, è stato indicato che i beni vengono trasferiti *"con le servitù attive e passive se e come esistenti,, ed in particolare con i patti di cui agli atti di provenienza sotto indicati"*, fra i quali è riportato il citato D.T. del 12/11/2008.

Nel titolo d'acquisto relativo all'asilo **sub. 8** (atto di compravendita del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 125.535/14.031) veniva riportato quanto segue:

*"oltre a diritto di uso esclusivo, gratuito e perpetuo di **tre** posti auto, oltre al passaggio per l'ingresso, insistenti sul mappale 505 del foglio 47".*

Anche il Sub. 8, peraltro, è stato oggetto della procedura esecutiva pendente, nella quale era identificato come lotto n. 49. A seguito di aggiudicazione, il bene è stato trasferito con il Decreto n. 317 del 2-3/05/2022 che, pur senza riportare per esteso quanto sopra specificato, è stato indicato che i beni vengono trasferiti *"con le servitù attive e passive se e come esistenti,, ed in particolare con i patti di cui agli atti di provenienza sotto indicati"*, fra i quali è riportato il citato atto del Notaio A. Conte del 25/07/2003.

Infine, si è svolta una ricerca sugli altri subalterni facenti parte dell'edificio.

Per il **sub. 2** nella sezione D dell'ispezione ipotecaria è riportato:

*all'immobile in oggetto spetta oltre a diritto di uso esclusivo, gratuito e perpetuo di **due** posti auto, oltre al passaggio per l'ingresso, insistenti sul mappale 505 del foglio 47*

Per il **sub. 3** si è reperito l'atto di compravendita Reg. Part. 5216 Reg. Gen. 7435 Pubblico ufficiale MONTICELLI CUGGIO' MARIA ROSARIA Rep. 10122/5138 del 26/03/2021, nel quale è letteralmente riportato quanto risulta dall'atto di provenienza, a rogito Notaio A. Conte di Ravenna in data 22 ottobre 2002 Rep.n.122065/14443:

*"oltre a diritto di uso esclusivo, gratuito e perpetuo di **due** posti auto oltre al passaggio per l'ingresso, insistenti sul mappale 505 del Foglio 47 "*

Per il **sub. 4** nella sezione D dell'ispezione ipotecaria è riportato:

"all'immobile in oggetto compete il diritto di uso esclusivo, gratuito e perpetuo di n. 2 posti auto, oltre ad un passaggio per l'ingresso agli stessi, insistenti sul mappale 505 del foglio 47"

Ne consegue che tutti i 12 posti auto di cui si compone il lotto risultano essere stati, in qualche modo, assegnati, ai proprietari delle abitazioni che si affacciano sugli stessi: i sub. 2 e 4 sono tutt'ora di proprietà dei primi aventi causa di coop Village, mentre la proprietà dei sub. 3, 8 e 9 è stata trasferita una o più volte a seguito del primo atto di vendita nel quale era stato indicato il diritto all'uso esclusivo e perpetuo dei posti auto.,

La previsione dei sopraindicati "*diritti d'uso esclusivo e perpetuo*", per quanto abbastanza frequente (spesso avveniva che il costruttore, all'atto della costituzione del condominio attribuisse, a favore di singole unità immobiliari, un diritto di uso esclusivo e perpetuo, non meglio definito, su una porzione di area destinata a posto auto o a corte), comporta un'interpretazione tutt'altro che facile ed univoca, potendo essere attribuita tanto al diritto reale d'uso di cui agli artt. 1021 e ss. c.c., quanto alla disciplina delle servitù prediali ex artt. 1027 e ss. cc. cod. civ.

Recentemente, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, (Cass. SS.UU. n. 28972 del 17 dicembre 2020) ha affermato che il diritto di uso esclusivo su una porzione di cortile condominiale (costituente come tale parte comune dell'edificio) creato da uno specifico accordo tra i comproprietari, non può avere natura di diritto reale atipico, poiché priverebbe di contenuto il diritto di proprietà degli altri condomini, escludendone ogni possibilità di utilizzo, e non rientra nel numero chiuso dei diritti reali previsti dal Codice Civile. Il Codice, infatti, prevede soltanto il "diritto d'uso" consistente nel diritto di servirsi di un bene e raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1021 c.c.), senza carattere di esclusività, e senza possibilità di trasferire il diritto a terzi (art. 1024 c.c.). Il diritto d'uso esclusivo, dunque, può avere solo natura obbligatoria, e ciò significa che non è opponibile ai terzi, ma ha valore solo tra i soggetti che hanno sottoscritto l'accordo. La sua qualificazione come "perpetuo" viene dunque svuotata di contenuto, poiché vale solo tra le parti.

La fattispecie in cui si trovano i posti auto del Fallimento, però, ad opinione della scrivente non pare assimilabile a quella esaminata dalla Suprema Corte con la sopracitata pronuncia, posto che ad essere stato oggetto del "diritto

d'uso esclusivo e perpetuo" non è un bene comune condominiale, quanto un'area che è tutt'ora di un soggetto terzo, che allo stato non è neppure proprietario di altri immobili all'interno del condominio.

D'altra parte, parrebbe evidente che la società costruttrice - dante causa di DEMETRA S.r.l. - , attribuendo alle singole unità immobiliari il diritto d'uso esclusivo e perpetuo di una porzione della sua area destinata a posti auto, non avrebbe inteso costituire un diritto reale d'uso, di cui agli artt. 1021 e ss. c.c., incredibile e di durata limitata alla vita del titolare o trentennale (se costituito a favore di persona giuridica), ma piuttosto un vincolo tra l'unità immobiliare principale (appartamenti) e la porzione di area che, per qualche ragione, è rimasta di sua proprietà.

La medesima Corte di Cassazione, con la sentenza n. 16698/2017 prima, e ad esempio con la n. 7561 del 18/03/2019 poi, ha riconosciuta l'ammissibilità della cosiddetta servitù di parcheggio, affermando che *"In tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude in assoluto la costituzione di servitù aventi ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su un immobile di proprietà altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo, tale facoltà risulti essere stata attribuita a diretto vantaggio del fondo dominante, per la sua migliore utilizzazione, quale "utilitas" di carattere reale"*.

Posto che la servitù è un diritto reale su cosa altrui, cui accedono una serie di diritti ed obblighi che si trasmettono nel corso delle vicende traslative del bene, e che il diritto d'uso, invece, ha natura obbligatoria, non è opponibile ai terzi ed a valore solo tra i soggetti che hanno sottoscritto l'accordo, appare chiaro come qualificare le particolari pattuizioni intercorse in merito ai posti auto oggetto della presente relazione, risulta determinante per la concreta commerciabilità dei posti auto e, nell'ipotesi di una loro vendita a soggetti terzi rispetto agli attuali "utilizzatori", la sindacabilità della natura di un tale diritto porterebbe, con molta probabilità, all'insorgere di azioni legali da parte dei titolari degli appartamenti.

Quanto esposto, ovviamente, non può che comprimere fortemente la, già scarsa, commerciabilità dei posti auto e lo scrivente ne terrà conto nel prosieguo della presente relazione.

5.9. Consistenza commerciale

Si precisa che il mappale in oggetto comprende, oltre ai 12 posti auto, anche i passaggi carrabili per l'accesso alle abitazioni, ossia n. 6 passaggi di larghezza di circa 3,20 mt, in relazione ai quali non si può dubitare della sussistenza, per lo meno di fatto, di una servitù di passaggio.

In base del progetto depositato e di quanto rilevato, la consistenza dell'intera area è pari a 263 mq; mentre quella dei soli posti auto è pari a 165 mq (n. 12 posti auto di circa 4,90 mt di profondità per 2,80 mt di larghezza).

Ai fini della stima si ritiene opportuno considerare solamente l'area adibita a posti auto e non quella dedicata al passaggio.

Superficie commerciale 165 mq

5.10. Stima dei beni

Come sopra esposto, i posti auto e le aree per l'accesso sono gravati dal *diritto di uso esclusivo, gratuito e perpetuo a favore dei proprietari dei fabbricati che vi si affacciano*.

Pertanto, per quanto almeno teoricamente, si potrebbe assegnare un valore ai posti auto scoperti, la loro già scarsa commerciabilità appare significativamente compromessa, tanto che è agevole sostenere che, allo stato, sia molto probabile che le spese pubblicitarie necessarie a porle in vendita all'asta, e gli oneri per il trasferimento della proprietà, la cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti, fatta ovviamente salva la possibilità che i condomini, ovvero il Condominio, possano presentare un'offerta di acquisto, eventualmente anche transattiva di futuri probabili contenziosi, renderebbero manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F., piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.

Di seguito si propone pertanto, al solo scopo di dare completa esecuzione al mandato ricevuto, un valore puramente ipotetico di detti posti auto, eventualmente utilizzabili quale base per una possibile offerta transattiva, ribadendo che difficilmente potranno costituire un attivo liquidabile per la procedura fallimentare.

Per indagare ogni possibile collocazione sul mercato, si procederà con due distinte ipotesi di formazione di lotti di vendita.

Considerando la posizione dei posti auto lungo la strada, il fatto che non sono recintati, la scarsa appetibilità sul mercato dovuta al diritto d'uso di cui sono gravati sia i posti auto che le porzioni che garantiscono l'accesso alle unità immobiliari, la sottoscritta ritiene di poter indicare come il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo ma considerando altresì quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2022, per il Comune di Ravenna, in fascia Semicentrale, CINTURA ALLA ZONA CENTRALE, codice di zona C1, Microzona 0, destinazione Residenziale riportante i prezzi:

dei posti auto scoperti (min/max): €/mq 465,00 / 600,00

il seguente prezzo unitario: €/mq 260,00

Ipotesi di vendita singoli posti auto

Ovviamente, allo scopo di massimizzare il prezzo di vendita dei posti auto, senza considerare le porzioni di area che occorrono per l'accesso alle singole unità immobiliari, si dovrebbero porre in vendita singolarmente. Però, sarebbe necessario procedere preventivamente al loro frazionamento e accatastamento, e la procedura dovrebbe sostenere un onere, fra spese tecniche e diritti comunali, stimabile nell'importo di € 3.500,00.

La cessione in singoli lotti, peraltro, comporterebbe oneri pubblicitari, oltre che di trasferimento della proprietà e di cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti particolarmente significativi, se messi in relazione allo scarso valore intrinseco dei beni.

Ad opinione della scrivente, pertanto, come si avrà modo di specificare nel prosieguo, la teorica migliore appetibilità che il frazionamento potrebbe assicurare non pare sufficiente a coprire tutti i costi e gli oneri che sarebbero richiesti.

Ipotesi di vendita intero lotto

L'unica concreta possibilità di collocare i beni sul mercato, quindi, probabilmente è quella di porli in vendita in un unico lotto, con ciò contenendo significativamente le spese pubblicitarie e gli oneri di trasferimento. In tale caso, però, la già scarsa commerciabilità dei beni verrebbe ulteriormente compromessa.

5.11. Deprezzamenti

Al valore così ottenuto, si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi alla miglior prassi, oltre al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, non si ritiene opportuna l'applicazione di ulteriori deprezzamenti dal momento che si è valutato un prezzo unitario che tiene conto già delle caratteristiche peculiari dell'area.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si valuta di non operare ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante che i posti auto appaiono gravati da *diritto di uso esclusivo, gratuito e perpetuo* si ritiene opportuna l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 50%. In aggiunta, nell'ipotesi di vendita in un unico lotto, si è ritenuto opportuno prevedere un'ulteriore riduzione, corrispondente al 20% del valore di stima.

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

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, non si operano specifiche detrazioni.

5.12. Conteggi di stima

	MQ	€/MQ	€
valore ad oggi	165,00	260,00	42.900,00
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione			
detrazione per lo stato di possesso	0,50		-21.450,00
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			-
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			-
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-6.435,00
VALORE AD OGGI dei 12 posti auto, per vendita in lotti singoli			15.015,00
ulteriore riduzione 20% per acquisto in blocco			-3.003,00
VALORE AD OGGI dei 12 posti auto, per vendita in Lotto Unico arrotondato ad euro			12.012,00
			12.000,00

Come anticipato, per procedere alla vendita dei posti auto singolarmente, però, sarebbe innanzitutto necessario procedere al loro frazionamento e accatastamento, con un onere, fra spese tecniche e diritti comunali, stimabile nell'importo di € 3.500,00, con un realizzo netto per la procedura inferiore a quello stimabile per la vendita in unico lotto, anche senza considerare i maggiori oneri pubblicitari, oltre che di trasferimento della proprietà e di cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti che una vendita per singoli lotti comporterebbe.

In definitiva, comunque, la scrivente precisa che si tratta di valori puramente teorici, eventualmente utilizzabili quale base per una possibile offerta transattiva da parte degli attuali proprietari dei posti auto, tenuto conto che non si riesce ad intravedere quale terzo soggetto potrebbe avere un minimo interesse ad acquisire posti auto all'aperto, collocati sulla pubblica via e prospicienti abitazioni che finora ne hanno beneficiato in modo gratuito e mai contestato. Non si può, infatti, sorvolare sulla concreta possibilità che, all'esito il trasferimento della proprietà dell'area ad un terzo, possano sorgere contenziosi con gli attuali utilizzatori dei posti auto, il che ad opinione della scrivente dovrebbe già essere sufficiente ad allontanare qualsiasi interessato all'acquisto.

5.13. Riepilogo

Il valore degli immobili viene quindi determinato come segue:

LOTTO 3.2

AREA URBANA	Valore dell'area privata adibita a parcheggi, individuata al catasto fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 47 Mapp. 505, di circa 263 mq, lungo Via Lago di Garda, attigua al marciapiede pubblico e sul fronte di un fabbricato con in totale 6 unità immobiliari prevalentemente residenziale. In totale sono presenti n. 12 posti auto e n. 6 passaggi per accedere alle unità	12.000,00
--------------------	---	------------------

Si sottolinea ulteriormente che si tratta di un valore del tutto teorico, eventualmente utilizzabili quale base per una possibile offerta transattiva, poiché la commerciabilità di detti beni è praticamente inesistente, tanto da risultare agevole sostenere che le spese pubblicitarie necessarie a porle in vendita all'asta, e gli oneri per il trasferimento della proprietà, la cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti, fatta ovviamente salva la possibilità attuali proprietari dei posti auto, possano presentare un'offerta di acquisto, eventualmente anche transattiva di futuri probabili contenziosi, superino il valore di possibile realizzo e, pertanto, rendano manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F., piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.

6. LOTTO 3.3) TERRENI

6.1. Consistenza e ubicazione degli immobili

Si tratta di due frustoli di terreno di forma allungata, in un'area a verde pubblico fra la via Enrico Mattei e via Lago Maggiore, non attigui fra loro.

6.2. Identificazione catastale

I beni risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio di Ravenna:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna A:

- al Foglio 47 Part. 813, PRATO, Classe U, 94mq, Reddito dominicale Euro 0,47, Reddito agrario Euro 0,15;
- al Foglio 47 Part. 833, PRATO, Classe U, 283mq, Reddito dominicale Euro 1,42, Reddito agrario Euro 0,44.

6.3. Confini

- **Foglio 47 Part. 813:** mapp. 464 (ENI REWIND S.P.A.), mapp. 374 (B.C.N.C.), mapp. 811 (EDIL GREEN ROMAGNA SRL), altro mapp.

- **Foglio 47 Part. 833:** mapp. 467 (ENI REWIND S.P.A.), mapp. 837 (Comune di Ravenna), mapp. 834 (Comune di Ravenna),

6.4. Proprietà e provenienza dei beni

Secondo quanto riportato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, gli immobili risultano intestati a:

- DEMETRA SRL con sede in RAVENNA (RA)- C.F. 01465820395 - in proprietà per 1/1

Alla società DEMETRA S.R.L. la piena proprietà degli immobili è pervenuta per Atto del 27/12/2010 Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Sede LUGO (RA) Repertorio n. 358999 - UU Sede LUGO (RA) Registrazione n. 6059 registrato in data 28/12/2010 - SCISSIONE Voltura n. 16.1/2011 - Pratica n. RA0000288 in atti dal 04/01/2011.

6.5. Destinazione urbanistica ed eventuale certificato di destinazione urbanistica

Il Piano Strutturale Comunale PSC classifica l'area in cui si trovano i terreni all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art. II.1°.33 C.3)

- Componente di zona:

Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (Art. VI.3°.96)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E. classifica l'area in cui si trovano all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Matrice secondaria di progetto (Art. IV.1.2 c3)
(solo Mapp. 813)

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4 c.2)

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche,
Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b (Art.IV.1.13)

• Componente di zona in particolare per:

Mapp. 813: Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Verde pubblico, Verde di quartiere
(Art.IV.3.5 c7)

Mapp. 833: Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade (Art.IV.2.3 c1)

Per la tipologia di immobili in questione, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessiterebbe del certificato di destinazione urbanistica; tuttavia, dal momento che si ritiene manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8 come specificato nei seguenti paragrafi, la sottoscritta non ha ritenuto necessario richiederlo.

6.6. Atti pregiudizievoli

Tenuto conto delle conclusioni cui perviene la presente relazione, allo scopo di contenere i costi ritenuti non necessari, ferma restando la disponibilità a completare l'esame degli atti pregiudizievoli sussistenti, la scrivente non ha svolto tutte le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, necessarie ad individuare tutti gli atti pregiudizievoli al ventennio e che dovrebbero essere oggetto di cancellazione e/o annotamento al momento del trasferimento del compendio, ovvero sulle unità che le hanno formate. Risulta, in ogni caso, e fermo il necessario controllo a cura dell'eventuale rogante, la seguente

TRASCRIZIONE:

- Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 4285 Reg. Gen. 6134 del 29/03/2021, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro DEMETRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede RAVENNA (RA), Codice Fiscale: 01465820395, titolare della piena proprietà - Titolo: atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) del Tribunale di Ravenna del 07.12.2020 Rep. n. 36/2020.

6.7. Indagine amministrativa e idoneità all'uso

Le aree rientrano nel perimetro di un PUA approvati. Sulla base di quanto riferito dai preposti Uffici Comunali, le aree in oggetto non fanno però parte delle aree oggetto della Convenzione di riferimento per l'attuazione del PUE PARCO SAN GIUSEPPE del 20/12/2005 Rep. n. 10790-870 a rogito notaio Dr. Stefania Palmieri di riferimento.

Pertanto, nonostante gli strumenti urbanistici comunali vigenti le perimetrino all'interno del PUA approvato e le classifichino come aree pubbliche, non sono state oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale.

6.8. Consistenza commerciale

In base alle risultanze catastali, la consistenza è pari a

- Part. 813 94 mq (circa 2,1 mt di larghezza x 45 mt di lunghezza)
- Part. 833 283 mq (circa 2,4 mt di larghezza x 118 mt di lunghezza)

6.9. Stima dei beni e conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando in particolare la loro conformazione planimetrica e le dimensioni particolarmente contenute, la loro destinazione urbanistica specifica, oltre al fatto che sono annesse ad aree pubbliche e che con ogni probabilità avrebbero dovuto essere cedute all'Amministrazione Comunale e quindi del tutto prive di mercato, la sottoscritta ritiene di non assegnare loro alcun valore, in conclusione, ritiene manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F. piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.

7. CONCLUSIONI

Quanto al LOTTO 3.1), costituito da CABINE ELETTRICHE, per quanto possa essere teoricamente assegnato un valore ai beni identificati ai mappali 153 sub.1, 350, 351 e 352, eventualmente utilizzabile quale base per una possibile offerta transattiva, è agevole sostenere come, allo stato, sia molto probabile che le spese pubblicitarie necessarie a porle in vendita all'asta, e gli oneri per il trasferimento della proprietà, la cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti, fatta ovviamente salva la possibilità che Enel, ovvero il Condominio, possano presentare un'offerta di acquisto, eventualmente anche transattiva di futuri probabili contenziosi, superino il valore di possibile realizzo e rendano **manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F., piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.**

Quanto al LOTTO 3.2), costituito da un'AREA URBANA adibita a parcheggi, costituita da n. 12 posti auto scoperti e n. 6 passaggi carrabili per accedere alle unità abitative, **per quanto possa essere loro teoricamente assegnato un valore**, eventualmente utilizzabile quale base per una possibile offerta transattiva da parte degli attuali utilizzatori dei posti auto, non si riesce ad intravedere quale terzo soggetto potrebbe avere un minimo interesse ad acquisire posti auto all'aperto, collocati sulla pubblica via e prospicienti abitazioni che finora ne hanno beneficiato in modo gratuito e mai contestato. Tenuto conto anche dei diritti di uso esclusivo e perpetuo che sono stati approfonditamente descritti, pur senza ovviamente esprimersi circa la loro effettiva opponibilità alla procedura, ma

considerando comunque la concreta possibilità che, all'esito di un ipotetico trasferimento della proprietà dell'area ad un terzo, possano sorgere contenziosi con gli attuali utilizzatori dei posti auto, la commerciabilità dei posti auto pare praticamente inesistente. Risulta quindi agevole sostenere che le spese pubblicitarie necessarie a porle in vendita all'asta, e gli oneri per il trasferimento della proprietà, la cancellazione dei gravami iscritti e/o trascritti, fatta ovviamente salva la possibilità attuali proprietari dei posti auto, possano presentare un'offerta di acquisto, eventualmente anche transattiva di futuri probabili contenziosi, superino il valore di possibile realizzo e, pertanto, rendano **manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F., piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.**

Quanto al LOTTO 3.3), TERRENI, costituito da due frustoli di terreno di forma allungata, in un'area a verde pubblico fra la via Enrico Mattei e via Lago Maggiore, non attigui fra loro, identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna A al Foglio 47 Part. 813 e Part. 833, vista la loro conformazione planimetrica e le dimensioni particolarmente contenute, la loro destinazione urbanistica specifica, tenuto conto che sono annesse ad aree pubbliche e che sono del tutto prive di mercato, non può essere assegnato loro alcun valore e risulta **manifestamente più conveniente per il Fallimento la loro derelizione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 8, L.F. piuttosto che qualsiasi tentativo di liquidazione.**

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

Ravenna, Marzo 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Debora Giust



ALLEGATI LOTTO 3.1) CABINE ELETTRICHE

- 3.1 1. Documentazione catastale
- 3.1 2. Documentazione planimetrica
- 3.1 3. Documentazione fotografica
- 3.1 4. Documentazione amministrativa
- 3.1 5. Stralcio degli strumenti urbanistici
- 3.1 6. Atto di provenienza
- 3.1 7. Corrispondenza circa la proprietà dei beni
- 3.1 8. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione

ALLEGATI 3.2) AREA URBANA

- 3.2 1. Documentazione catastale
- 3.2 2. Documentazione planimetrica
- 3.2 3. Documentazione fotografica
- 3.2 4. Documentazione amministrativa
- 3.2 5. Stralcio degli strumenti urbanistici
- 3.2 6. Atto di provenienza

ALLEGATI 3.3) TERRENI

- 3.3 1. Documentazione catastale
- 3.3 2. Documentazione planimetrica
- 3.3 3. Documentazione fotografica
- 3.3 4. Stralcio degli strumenti urbanistici