

**Ing. Stefano Valenti**

Viale A. Aldini n. 226  
40136 Bologna

Tel. 051 0930166 Fax 051 0545399  
ing.stefano.valenti@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALL. N. 125/15**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANNA MARIA ROSSI**

R.G.

**CURATORE DOTT.SSA MARA FINI**

**LOTTO "ELBA"**

\* \* \*

**FALLIMENTO "AGAVE S.R.L."**

\* \* \*

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio immobiliare sono stati nominati i seguenti Consulenti Tecnici d'Ufficio nella procedura di Fallimento indicata in epigrafe:

- Ing. Stefano Valenti con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226;
- Geom. Davide Ferri con studio ad Ozzano dell'Emilia in Via Emilia n. 136.

I quali procederanno mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci nell'incarico a loro affidato, di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza della società suddetta; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di proprietà, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

	2. Accertare lo stato di possesso e indicazione del titolo in base al quale	
	l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione	
	(precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es.	
	contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile)	
	conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date	
	d'apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o	
	meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il	
	corrispettivo eventualmente corrisposto e allegando tutti i documenti	
	rinvenuti;	
	3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la	
	vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo	
	frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;	
	4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le	
	caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei	
	manufatti e delle aree;	
	5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali	
	obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio) e	
	per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni	
	lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo	
	contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri	
	gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti	
	sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo	
	carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica	
	del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;	
	6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza	
		PAGINA 2 DI 19

ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Azzurro, l'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Livorno, espone quanto segue.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni immobili di pertinenza del fallimento verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DEL FALLIMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- REGIME FISCALE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la proprietà ed i gravami, quanto riportato è desunto dalla Certificazione Ventennale Notarile allegata.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiera dei beni.

A conforto si sono esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e pertanto, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di beni oggetto di procedura fallimentare, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di

commerciabilità del bene oggetto di stima.

\* \* \*

### **DATI DEL FALLIMENTO**

Con Sentenza di Fallimento Rep. N. 125/2015 emessa dal Tribunale di Bologna in data 01.07.2015, è stato dichiarato il fallimento della Società **AGAVE S.R.L.**

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

#### **LOTTO "ELBA"**

**Quota di 1/2 (un mezzo) sulla piena proprietà** di appezzamento di terreno adibito a campeggio, denominato "Camping Reale", dotato di bar-ristorante con cucina, servizi igienici, docce e lavanderia, oltre a piccoli fabbricati accessori all'attività. La proprietà si trova in Comune di Porto Azzurro - Isola d'Elba (LI), in Località Reale.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Porto Azzurro (LI) beni intestati a:

1. **CAMPING REALE S.R.L. viale Europa** con sede in Porto Azzurro (LI), Cod. Fisc. 00694710492 – Proprietà per 1/1

▪ **ATTIVITA' COMMERCIALE (P.T-1):** Foglio 15, Mappale 273, Sub. 601, Cat. D/8, R.C. € 4.960,00, Porto Azzurro (LI)

Localita' Reale, Snc;

**Catasto Terreni** del Comune di Porto Azzurro (LI) beni intestati a:

1. **CAMPING REALE S.R.L.** con sede in Porto Azzurro (LI), Cod. Fisc. 00694710492 – Proprietà per 1/1 –

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 273, Qualità ENTE URBANO, 16 are 60 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 275, Qualità ENTE URBANO, 19 are 04 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 948, Qualità ENTE URBANO, 10 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 932, Qualità ENTE URBANO, 3 are 55 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 933, Qualità ENTE URBANO, 16 are 53 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 936, Qualità ENTE URBANO, 36 are 12 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 211, Qualità INCOLT. PROD., Classe 1, 15 are, R.D. € 0,15, R.A. € 0,08.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 223, Qualità AREA RURALE, 27 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 227, Qualità INCOLT. PROD., Classe 1, 6 are 42 ca, R.D. € 0,07, R.A. € 0,03.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 269, Qualità INCOLT. PROD., Classe 1, 5 are 70 ca, R.D. € 0,06, R.A. € 0,03.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 270, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, 10 are 70 ca, R.D. € 1,38, R.A. € 1,05.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 271, Qualità ORT. IRRIG., Classe 2, 14 are 80 ca, R.D. € 13,76, R.A. € 10,32.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 281, Qualità INCOLT. STER., Classe 1, 6 are 78 ca.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 405, Qualità VIGNETO, Classe 2, 6 are, R.D. € 2,17, R.A. € 1,70.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 411, Qualità ORT. IRRIG., Classe 2, 3 are 15 ca, R.D. € 2,93, R.A. € 2,20.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 413, Qualità INCOLT PROD., Classe 1, 5 are 70 ca, R.D. € 0,06, R.A. € 0,03.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 417, Qualità CANNETO, Classe U, 97 ca, R.D. € 0,25, R.A. € 0,15.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 58, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, 8 are 70 ca, R.D. € 1,12, R.A. € 0,85.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 639, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, 98 ca, R.D. € 0,13, R.A. € 0,10.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 640, Qualità INCOLT PROD., Classe 1, 68 ca, R.D. € 0,01, R.A. € 0,00.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 673, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, 4 are 40 ca, R.D. € 0,18, R.A. € 0,11.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 674, Qualità ORT. IRRIG., Classe 2, 85 ca, R.D. € 0,79, R.A. € 0,59.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 934, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, 20 are 91 ca, R.D. € 2,70, R.A. € 2,05.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 941, Qualità VIGNETO, Classe 2, 6 are 91 ca, R.D. € 2,50, R.A. € 1,96.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 942, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, 3 are 18 ca, R.D. € 0,41, R.A. € 0,31.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 15, Mappale 944, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, 5 are 87 ca, R.D. € 1,21, R.A. € 1,06.</li> </ul>	
	Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto in titolarità del fallimento.	
	<b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'</b>	
	<b><u>Parti comuni</u></b> : è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga	
		PAGINA 7 DI 19

tipologia o per costruzione, o per quanto riportato nei seguenti Atti a  
magistero dei Notai:

**Dott. Gennaro Giannuzzi**

- atto di compravendita stipulato in data 16 Dicembre 1988 rep. n.  
17574, trascritto a Portoferraio in data 13 Gennaio 1989 al Part.67  
(acquirente CAMPING REALE SRL);

- atto di compravendita stipulato in data 10 Agosto 1983 rep. n. 6575,  
trascritto a Portoferraio in data 08 Settembre 1983 al Part.1219 (acquirente  
CAMPING REALE SRL);

**Dott. Bianca Corrias**

- atto di compravendita in data 27 Ottobre 2004 rep. n. 19743/5598,  
trascritto a Portoferraio in data 27 Aprile 2005 al Part.796 (acquirente  
CAMPING REALE SRL);

**Dott. David Morelli**

- scrittura privata autenticata in data 21 Luglio 1998 rep. n. 37021,  
trascritto a Portoferraio in data 27 Luglio 1998 al Part.934 (acquirente  
CAMPING REALE SRL );

- atto di compravendita stipulato in data 13 Marzo 2007 rep. n.  
74751/19020, trascritto a Portoferraio in data 21 Marzo 2007 al Part.593  
(acquirente CAMPING REALE SRL );

- atto di scissione stipulato in data 31 Marzo 2005 rep. n. 68414,  
trascritto a Portoferraio in data 19 Aprile 2005 al Part.779 (CAMPING  
REALE SRL – RESIDENCE LA SPIAGGIA DI REALE);

- atto di rettifica di atto di scissione stipulato in data 23 Febbraio 2006  
rep. n. 71697, trascritto a Portoferraio in data 04 Marzo 2006 al Part.378

(CAMPING REALE SRL – RESIDENCE LA SPIAGGIA DI REALE);

- atto di rettifica di atto di scissione stipulato in data 04 Aprile 2006 rep.

n. 72120, trascritto a Portoferraio in data 13 Aprile 2006 al Part.662

(CAMPING REALE SRL – RESIDENCE LA SPIAGGIA DI REALE).

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, o per quanto richiamato negli Atti citati al paragrafo precedente.

In particolare si rilevano le seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale e carroia trascritta a Portoferraio in data 13 aprile 2006 al parto 667, a carico delle particelle 673, 413, 674, 932, 933, 936 di proprietà della società CAMPING REALE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Porto Azzurro ed a favore delle particelle 81 sub. 602 et 183 sub. 602 del F. 15 di proprietà della società RESIDENCE LA SPIAGGIA DI REALE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Portoferraio;

- servitù di passo carrabile trascritta a Portoferraio in data 13 aprile 2006 al part. 668, a favore della particella 936 di proprietà della società CAMPING REALE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Porto Azzurro ed a carico della particella 937 del F. 15 di proprietà della società RESIDENCE LA SPIAGGIA DI REALE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Portoferraio;

- servitù per la realizzazione di strutture o manufatti, Portoferraio in data 13 aprile 2006 al parto 6èRELA69, a particella 932 di proprietà della società CAMPING REALE RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Porto Azzurro ed a particella 935 del F. 15 di proprietà della società SPIAGGIA

DI REALE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, Portoferraio.

### VINCOLI E ONERI

Si rileva che l'intero Comune di Porto Azzurro nell' Isola d'Elba (LI), nella quale si trovano gli immobili è posta sotto vincolo paesaggistico come disposto dalla EX Legge n. 1479 del 29 giugno 1939 (vedere provvedimento allegato) e riportato in G.U. n. 222 del 24 settembre 1952.

*Non* risultano particolari altri vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente relazione.

### CONFINI

Ragioni Private, via pubblica, salvi altri e come meglio in fatto.

### PROPRIETÀ

Il bene in oggetto appartiene a:

**CAMPING REALE S.R.L.** con sede a Porto Azzurro (LI), Località Reale n. 13, Cod. Fisc. 00694710492, **Proprietà per 1000/1000.**

### PROVENIENZA DEL BENE

Foglio 15 particelle 411, 413, 673, 674, 941:

- la società CAMPING REALE S.R.L., acquista con compravendita a rogito del Notaio Gennaro Giannuzzi in data 16 dicembre 1988 Rep. n. 17574, trascritto a Portoferraio in data 13 gennaio 1989 al parto 67 le particelle sopra elencate distinte al Catasto Terreni.

Foglio 15 particelle 227, 640:

- la società CAMPING REALE S.R.L. acquista con atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio David Morelli in data 21 luglio 1998 Rep. 37021, trascritto a Portoferraio in data 27 luglio 1998 al parto 934, gli immobili sopra elencati distinti al Catasto Terreni.

Foglio 15 particella 271:

- la società CAMPING REALE S.R.L. con compravendita a rogito del Notaio David Morelli in data 13 marzo 2007 Rep. 74751/19020, trascritto a Portoferraio il 21 marzo 2007 al part. 593, acquista la particella sopra elencata distinti al Catasto Terreni.

Foglio 15 particella 281:

- la società CAMPING REALE S.R.L. acquista con compravendita a rogito del Notaio Bianca Corrias in data 27 ottobre 2004 Rep. 19743/5598, trascritto a Portoferraio in data 27 aprile 2005 al parto 796, la particella sopra elencata distinti al Catasto Terreni.

Rimanenti particelle relative a terreni e fabbricato edificato su parte di esse:

Dall' 1 gennaio 1995 risultano di proprietà della società "CAMPING REALE - S.r.l." con sede in Portoferraio, poi in Porto Azzurro, 00694710492 ed erano alla medesima pervenuti con compravendita a rogito del Notaio Gennaro Giannuzzi in data 10 agosto 1983 6575, trascritto a Portoferraio in data 8 settembre 1983 al part. 1219.

**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Trattasi di società.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti risultano le seguenti formalità:

	- <i>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</i> , della Società AGAVE s.r.l. con sede in Bologna, n.125/15 del 01.07.2015 trascritta a Bologna il 03.08.2015 al Part. 23189;	
	- <i>Sentenza Dichiarativa di Fallimento</i> , della Società AGAVE s.r.l. con sede in Bologna, n.125/15 del 01.07.2015 trascritta a Modena il 03.08.2015 al Part. 12710.	
	<b><i>Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti oltre alle servitù elencate nel capitolo dedicato.</i></b>	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.	
	<b>INDAGINE AMMINISTRATIVA</b>	
	La proprietà non ha prodotto elementi circa la classificazione urbanistico-edilizia del terreno in oggetto, pertanto a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Azzurro, lo scrivente riferisce quanto segue.	
	Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Porto Azzurro i terreni in oggetto sono parte di una porzione classificata come segue:	
	I terreni distinti al Catasto Terreni:	
	FOGLIO n. 15 particelle n. 273-275-948-932-933-936-271-281-58-211-269-270-405-417-411-413-673-674-227-640-639-223-934-941-942-944	
	sono da considerarsi urbanisticamente classificati come di seguito:	
	<b>Piano Strutturale</b> – Approvato con D.C.C. n. 27 del 11.04.2007:	
	<u>FOGLIO n. 15 particelle n. 273-275-948-932-933(porzione)- 936(porzione)-271-281-58-211(porzione)-269-270-405-417-411-413-673-674-639-934(porzione)-941-942-944:</u>	
	<i>Ricadono nell' U.T.O.E. n. 7 – Comparto n. 3 "Area Costiera</i>	
		PAGINA 12 DI 19

	<i>Barbarossa- Capobianco-Reale”;</i>	
	<u>FOGLIO n. 15 particelle n. 933(porzione)-936(porzione)- 211(porzione)-</u>	
	<u>227-640-223-934(porzione):</u>	
	<i>Ricadono nell’ U.T.O.E. n. 7 – Comparto n. 4 “Area Costiera Reale-</i>	
	<i>Terranera”;</i>	
	<b>Regolamento Urbanistico</b> – Approvato con D.C.C. n. 95 del 19.12.2011	
	esecutivo in data 25/01/2012:	
	<u>FOGLIO n. 15 particelle n.936(porzione)- 211(porzione):</u>	
	<i>Ricadono in “Zone con prevalente interesse ambientale del sistema</i>	
	<i>della costa” art. 57.</i>	
	<u>FOGLIO n. 15 particelle n.936(porzione)- 211(porzione):</u>	
	<i>Ricadono in “Zona con prevalente interesse ambientale e paesaggistico</i>	
	<i>del PNAT”. Art. 69.</i>	
	<u>FOGLIO n. 15 particelle n. 273-275-948-932-933-271-281-58-269-270-405-</u>	
	<u>417-411-413-673-674-227-640-639-223-934-941-942-944:</u>	
	<i>Ricadono all’interno della Scheda Norma n. 3 “Ambito di</i>	
	<i>riqualificazione ricettiva in Loc. Reale (Piano Guida), con OBIETTIVI E</i>	
	<i>DESTINAZIONI D'USO: Riqualificazione degli insediamenti turistico-</i>	
	<i>ricettivi e residenziali esistenti attraverso interventi di riorganizzazione del</i>	
	<i>sistema degli accessi e dei percorsi, adeguamento delle attività turistico</i>	
	<i>alberghiere, riconversione funzionale delle attività di campeggio, dotazione</i>	
	<i>di standard e servizi. Porzione della particella n. 934 rientra anche nella</i>	
	<i>“Zona con prevalente interesse ambientale e paesaggistico del PNAT”. Art.</i>	
	<i>69.</i>	
	I terreni siti in prossimità delle strade rientrano nella fascia di rispetto	
		PAGINA 13 DI 19

	stradale ai sensi e per gli effetti del Nuovo Codice della Strada e suo	
	Regolamento (D.Lgs 285/92, D.P.R. 495/92).	
	Riassumendo, l'attività di campeggio (attualmente in corso nell'area)	
	è compatibile con la destinazione d'uso permessa nei terreni sopra citati, si	
	limita indicativamente ad una piccola porzione di essi, ovvero parte del	
	mappale 281, 275, 273, 279, 933 e 934. Nelle restanti porzioni è esclusa	
	l'attività di campeggio come destinazione d'uso possibile.	
	Per quanto riguarda lo stato autorizzativo dei <b>fabbricati</b> presenti sui	
	terreni oggetto della presente relazione riassumo quanto segue:	
	Solamente parte dei fabbricati presenti sono stati oggetto di accatastamento e	
	pratiche edilizie a sanatoria, altri fabbricati sono completamente abusivi.	
	I fabbricati destinati a Bar-ristoro-spaccio e il fabbricato destinato a Servizi	
	igienici sono stati oggetto di due distinte richieste di condono edilizio:	
	- Pratica edilizia n. 80/3 del 28/02/1995 – richiesta di concessione edilizia a	
	sanatoria per fabbricato destinato a Bar-ristoro-spaccio.	
	- Pratica edilizia n. 80/4 del 28/02/1995 – richiesta di concessione edilizia a	
	sanatoria per fabbricato destinato a Servizi igienici.	
	Entrambe le pratiche non sono state concluse con esito positivo,	
	ovvero mai rilasciate, pertanto sono riportate solo a titolo indicativo. Si	
	precisa che è sempre possibile il ritiro delle concessioni sopra citate salvo	
	verifica del pagamento integrale degli oneri richiesti e ottemperamento alle	
	prescrizioni contenute nei pareri sospensivi della Commissione Edilizia	
	rispettivamente del 04/03/1997 per la pratica n. 80/3 e del 07/03/1997 per la	
	pratica n. 80/4.	
	<u>Ad oggi l'unica costruzione compatibile con la destinazione d'uso del</u>	
		PAGINA 14 DI 19

terreno su cui insite è il fabbricato destinato a bar-ristorante con cucina e relative pertinenze.

Risultano invece completamente abusivi alcuni fabbricati destinati ad abitazione dei custodi, lavanderia, piccolo bar di forma ottagonale a ridosso dell'arenile, abitazione del personale del ristorante, deposito e cisterna interrata per acqua, tettoria in prossimità del ristorante e piccolo magazzino attrezzature.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di terreno.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data di verifica sul posto è emerso che l'immobile è occupato dall'attività del campeggio denominato "Camping Reale".

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di terreno adibito a campeggio e fittamente piantumato (essenze varie: salici, eucalipti, etc.) con alcuni fabbricati sovrastanti, siti in prossimità della spiaggia denominata Reale, in località Reale, nel Comune di Porto azzurro, nella costa Sud dell'Isola d'Elba (LI). La proprietà è totalmente recintata e costituita da una porzione pianeggiante, che ospita i servizi all'attività (bar/ristorante con cucina e pertinenze, servizi igienici, abitazione del custode) e numerosi bungalows su ruote destinati all'affitto temporaneo, oltre a spazi liberi attrezzati con colonne per l'energia elettrica, per l'alloggio temporaneo di tende da campeggio. Una porzione dei terreni è in forte pendenza, con strada sterrata di accesso alla sommità della proprietà, dove è presente una lavanderia, una piccola abitazione per il personale e una cisterna in c.a. parzialmente interrata per lo stoccaggio di acqua.

Tutti gli edifici hanno qualità costruttiva molto scarsa e sono realizzati con struttura portante in laterizio e coperto in laterocemento, fatta eccezione per l'abitazione del custode e della tettoia prospiciente il ristorante che sono in legno.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Trattasi di terreno.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo...” ed in particolare all'Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino

alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale dei beni in argomento, a puro titolo indicativo, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. catastale totale Ha Are. Ca.</i>		
---------------------	--	--	--

Terreni	02	00	97
---------	----	----	----

A detrarre la superficie degli edifici:

Bar ristorante	circa	222,00 mq
----------------	-------	-----------

Tettoia in legno	circa	90,00 mq
------------------	-------	----------

Servizi igienici	circa	216,00 mq
------------------	-------	-----------

Abitazione Custode	circa	26,00 mq
--------------------	-------	----------

Tettoia	circa	107,00 mq
---------	-------	-----------

Magazzino	circa	7,00 mq
-----------	-------	---------

Lavanderia	circa	23,00 mq
------------	-------	----------

Alloggio personale	circa	23,00 mq
--------------------	-------	----------

Bar sulla spiaggia	circa	15,00 mq
--------------------	-------	----------

#### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di terreno adibito a campeggio con alcuni fabbricati sovrastanti, siti in prossimità della spiaggia denominata Reale, in località Reale, nel Comune di Porto azzurro, nella costa Sud dell'Isola d'Elba (LI).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dell' assenza eventuale di legittimità dei fabbricati, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

**PREZZO DI MERCATO DEI BENI**

Valore Terreno € 150.000,00

Valore Fabbricati € 150.000,00

**VALORE TOTALE DEI BENI € 300.000,00**

**VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/2 DEI BENI DI INTERESSE DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**

**€ 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza

Bologna, 15 febbraio 2016

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Stefano Valenti)



**Allegati:**

○ Visure catastali

○ Estratti di Mappa Catastale

○ Planimetrie catastali

○ Estratto degli Elaborati del RUE del Comune di Porto Azzurro

○ Certificato di Destinazione Urbanistica

○ Provvedimento di vincolo paesaggistico

○ Documentazione Fotografica

○ Atti di provenienza

○ Relazione Notarile (copia)