

LIQUIDAZIONE FONDO "DIAPHORA1" AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si porta a conoscenza degli interessati che la Liquidazione del Fondo immobiliare chiuso riservato denominato "Dipahora1" intende vendere, a corpo, al miglior offerente gli immobili di sua proprietà di seguito descritti, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Adolfo Omodeo, angolo Via Antica Milizia - costituita da un terreno inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato "Antica Milizia", ancora in fase di completamento, e da un piccolo fabbricato, sullo stesso edificato e non ancora accatastato, adibito a cabina elettrica.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al fg. 105 - part.IIa 1309 - qualità: SEMIN. ARBOR. - cl. 2 - superficie: ha 00.00.44 - R.D. € 0,39 - R.A. € 0,31.

Il prezzo base della procedura di vendita è fissato in €.9.500,00 oltre imposte come per legge.

La vendita avrà luogo secondo il regolamento di vendita reperibile sul sito Internet www.liquidagest.it - doc. n. 875, ove è possibile reperire ulteriori informazioni nonché la documentazione tecnica e quanto necessario e/o opportuno per formulare l'offerta di acquisto.

Le offerte andranno presentate entro le ore 12.00 del 17 luglio 2018 presso l'ufficio secondario del Notaio Vincenzo Palmieri in Ravenna, Viale della Lirica n. 61, con le modalità riportate nel regolamento di vendita. L'apertura delle buste e l'eventuale gara tra più offerenti avrà luogo avanti a detto Notaio il giorno 18 luglio 2018, alle ore 15.00.

Per informazioni scrivere a diaphora1@liquidagest.it

I Commissari liquidatori
Prof. Avv. Giustino Di Cecco
Avv. Franco Benassi

TRIBUNALE DI BOLZANO

0^0^0^0^0

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

0^0^0^0^0

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO**

RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diaphora 1" [d'ora in avanti deno-

minato semplicemente "**Fondo**"] effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del

D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società "**Raetia SGR s.p.a. in li-**

quidazione" avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio 12 - [d'ora in

avanti denominata "**Raetia**"]

0^0^0^0^0

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. GIUSTINO DI CECCO**

Dott. Avv. FRANCO BENASSI

0^0^0^0^00^0^0^0^0

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1"

SITO NEL COMUNE DI RAVENNA

0^0^0^0^00^0^0^0^0

-- CABINA ELETTRICA --

La presente perizia parziale si riferisce ad un piccolo cespite, ricompreso

nel P.L. denominato "Lottizzazione Antica Milizia", edificato su terreni

appartenenti al Fondo, così come in origine esposti nella "descrizione

immobili" allegata all'Atto di Apporto al Fondo Immobiliare, redatto in

data 31 marzo 2009, e riferiti alla situazione catastale in essere al 03 di-

cembre 2008.

Più in particolare ci si riferisce ad una cabina elettrica, edificata sul mappale n. 1309 del Fg. 105, in proprietà del "Fondo" e non ancora periziata.

0^0^0^0^0

Individuazione catastale dei beni oggetto del presente

stralcio di perizia:

* alla data della stipula dell'Atto di Apporto (23/12/2008),
come indicato nell'Atto medesimo

Comune di RAVENNA

Catasto Terreni:

fg. 105 - part.IIa 1309 - qual.: semin. arbor. - cl.: 2 - sup.: ha 00.00.44 -

R.D. € 0,39 - R.A. € 0,31 -

0^0^0^0^0

* attuale (invariata)

Comune di RAVENNA

Catasto Terreni:

fg. 105 - part.IIa 1309 - qual.: semin. arbor. - cl.: 2 - sup.: ha 00.00.44 -

R.D. € 0,39 - R.A. € 0,31 -

0^0^0^0^0

- Conferimento dell'incarico -

In data 17 luglio 2015, il Prof. Avv. DI CECCO GIUSTINO, avente studio in Roma - Via Del Banco Spirito, 42 - ed il Dott. Avv. BENASSI FRANCO, avente studio in Ceresole di Virgilio (MN) - Via Cisa, 95 -, nelle Loro funzioni di Commissari Liquidatori del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA 1" gestito da "RAETIA SGR" con sede in Bolzano , a ciò nominati dalla Banca d'Ita-

lia con provvedimento emesso in data 18 febbraio 2014 e pubblicato sulla G.U. n. 95

del 24 aprile 2014, ebbero a conferire al sottoscritto dott. ing. Giuliano Ferrari, nato a

San Benedetto Po (MN) il 30.03.1949, ingegnere libero professionista, iscritto

all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 402, con studio professiona-

le in Mantova - Via Cantaranino, n.4 -, l'incarico di effettuare una Valutazione Perita-

le degli immobili appartenenti al suddetto "Fondo di Investimento Diàphora 1" siti in

Ravenna, come in epigrafe particolareggiati, con delega ad acquisire la documenta-

zione catastale ed ipotecaria necessaria e ad effettuare Accesso agli Atti presso gli

Uffici Comunali competenti, e con autorizzazione all'espletamento di ogni ulteriore

operazione tecnica necessaria alla stima dei beni suddetti.

Contestualmente il sottoscritto Professionista dichiarò di accettare l'incarico.

0^0^0^0^0

- Procedura e modalità di stima -

Il sottoscritto ebbe dapprima a prendere visione degli Atti Costitutivi e dei successivi

Atti integrativi di Apporto al Fondo Immobiliare relativamente ai beni ubicati nel Co-

mune di Ravenna. Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari

ed aver acquisito, presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione ipocatastale

inerente i terreni, gli immobili ed i beni comuni conferiti nel Fondo Immobiliare, poté

appurare che la Società Apportante veniva individuata come "BELCHI '86 s.r.l." con

sede in Bologna - Via Pietro Mainoldi, n. 4 - e che la stessa risultava effettivamente

proprietaria della massa dei beni descritti nell'Atto di Apporto, e più specificatamente

nella 'Scheda SA2b' - Immobile SA2 - allegato all'Atto di Apporto a Fondo Comune

di Investimento Immobiliare stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla dott.ssa Monica

Giannotti, Notaio in Roma, n. 22408 Rep. e n. 7957 Racc.-

Successivamente, previa acquisizione di idonea autorizzazione rilasciata al sotto-

scritto da parte dei Commissari Liquidatori, si procedette al reperimento, alla presa visione ed all'acquisizione delle documentazioni e degli atti autorizzativi rilasciati relativamente al complesso dei beni appartenenti al Fondo ed ubicati nel Comune di Ravenna. Il tutto al fine di accertarne la liceità e la congruità edificatoria.

Tutto ciò premesso, si è cercato infine di approfondire la conoscenza dei beni mediante ulteriori e più approfonditi sopralluoghi e di svolgere accurate indagini, sia presso le autorità locali, sia presso alcuni uffici di intermediazione immobiliare, volte ad appurare nel migliore dei quanto possa essere stimato l'attuale valore di mercato dei beni visionati nella loro attuale situazione di fatto.

Si è altresì ricercata l'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, nonché l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, ...) che gravano sui beni in oggetto.

0^0^0^0^0

Come già in epigrafe accennato, durante lo svolgimento dell'incarico si è anche proceduto all'esatta individuazione dei beni mediante la verifica della corrispondenza delle risultanze catastali con i dati specificati nelle documentazioni prodottemi.

Nel merito del bene oggetto del presente stralcio di perizia si è potuto appurare che lo stesso **è stato edificato a seguito del rilascio di un regolare Permesso di Costruire**; che al termine dei lavori, effettuati con ubicazione del manufatto in parziale difformità rispetto all'Atto autorizzativa, **non è mai stato richiesto il certificato di agibilità**, ed altresì che lo stesso **non è mai stato regolarizzato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna**.

Ciò premesso, si redige questo stralcio di perizia estimativa al fine di poter ef-

fettuare ugualmente l'alienazione del bene nello stato di fatto sopra esiden-
ziato senza che l'operazione comporti alcun aggravio, nè tecnico-
amministrativo, nè economico, per il Fondo e lasciando ogni ulteriore adem-
pimento economico, tecnico, burocratico, amministrativo ad esclusivo carico
dell'acquirente.

0^0^0^0^0

- Descrizione degli immobili e formazione dei lotti -

Come già sopra accennato, questo stralcio di elaborato peritale riguarda un piccolo lotto di terreno, appartenente ad una lottizzazione già approvata ed in parte anche già realizzata, sul quale, a suo tempo, è stata edificata una cabina elettrica.

Il terreno risulta individuato alla part.IIa n. 1309 del fg. 105 del Comune di Ravenna, ha una superficie complessiva di 44.0 mq., e, come già accennato, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 708 del 07 novembre 2005, su di esso è stata a suo tempo edificata una cabina per l'energia elettrica finalizzata a servire molteplici e diverse utenze, sia appartenenti alla lottizzazione "Antica Milizia" (attualmente ancora in parte di proprietà del Fondo), sia di diversa appartenenza e proprietà, sia anche pubbliche.

Ne è conseguito che nelle precedenti perizie redatte relativamente alla stima dei beni appartenenti al Fondo, questo bene era stato considerato 'non alienabile'.

0^0^0^0^0

A seguito di una specifica richiesta, si viene ora a fornire una valutazione di stima "commerciale" del suddetto bene.

Il terreno, e la cabina elettrica su di esso edificata, risultano ubicati in Via Omodeo - angolo Via Antica Milizia; il fabbricato presenta pianta rettangolare con dimensioni di circa 4.00 x 2.50 metri; l'altezza complessiva all'estradosso della copertura piana è

di circa 260 cm. da piano marciapiede; essa è stata interamente realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. posti in opera su di una "vasca" interrata evente profondità di circa 50 cm.

0^0^0^0^0

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, trattandosi "ufficialmente" di cessione di terreni edificabili effettuati da soggetto passivo IVA, si ritiene che la sua vendita sia da intendersi soggetta al pagamento dell'I.V.A.-

0^0^0^0^0

L'area oggetto del presente stralcio peritale è costituita da un terreno così azionato:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) quale "città di nuovo impianto prevalentemente residenziale" [art. 104 delle NTA - Spazio Urbano - Titolo VI - capo 5°] in "ambito soggetto ad attuazione indiretta ordinaria - PUA approvato" [art. 22 delle NTA - Titolo I - capo 6°]

- dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) quale "zona per tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a quattro piani fuori terra ed oltre" [art. VI.36 delle NTA - Titolo VIII - art. VII.6.4] in "ambito soggetto ad attuazione indiretta ordinaria - PUA approvato" [art. 11 delle NTA - Parte Seconda - capo 2°]

- dalla variante e semplificazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) a "tessuti edilizi" [art. VIII.6.4.c2 delle NTA], "città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale" [Titolo VI - art. VI.31 e art. VI.32] in "ambiti a disciplina particolareggiata pregressa - PUA approvato" [art. III.1.3 delle NTA - Titolo III - capo III.1°]

- dal Piano Operativo Comunale (POC) quale "città di nuovo impianto prevalentemente residenziale" [art. 23 delle NTA del POC [città di nuovo impianto - ca-

po 2° - scheda R30]

L'area ricade altresì all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 46588/155 del 31/07/2003 e successiva Variante approvata con Delibera n. 76924/193 del 03/10/2005

~~~~~

A miglior descrizione del lotto si viene a particolareggiare la consistenza immobiliare proposta per la vendita:

**- Lotto unico - (Via Adolfo Omodeo - angolo Via Antica Milizia)**

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Adolfo Omodeo, angolo con Via Antica Milizia - costituita da un terreno già servito dalle opere di urbanizzazione primaria, ancorchè non ancora completamente collaudate, ed inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato "Antica Milizia", ancora in fase di completamento.

Esso presenta una superficie complessiva di 44 mq. e risulta attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al fg. 105 - part.IIa 1309 - qualità: SEMIN. ARBOR. - cl. 2 - superficie: ha 00.00.44 - R.D. € 0,39 - R.A. € 0,31 -

0^0^0^0^0

**- Provenienza del bene - formalità -**

Riguardo la provenienza del bene, esso è passato al "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla Dott.ssa Monica Giannotti, Notaio in Roma, - Rep. n. 22408 - Racc. n. 7957 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 gennaio 2009 al n. 312/1T, come modificato ed integrato dai successivi Atti di Rettifica di Apporto stipulati dal medesimo Notaio in data 31 marzo 2009 - Rep.n. 22775 - Racc. n. 8139 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Ro-



ma 5 in data 09 aprile 2009 al n. 6303/1T-, in data 29 dicembre 2009 - Rep.n. 23982

- Racc. n. 8650 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 genna-

io 2010 al n. 1927/1T- ed in data 22 dicembre 2010 - Rep.n. 25646 - Racc. n. 9390 -

registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 gennaio 2010 al n.

1927/1T-

0^0^0^0^0

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito del bene in epigrafe ad eccezione dei sottoservizi già presenti ed interrati (cavidotti, ...) nonchè

di quanto esposto nella **scrittura privata del 21.04.2008** autenticata dal Notaio dott.

Ernesto Zambecchi di Ravenna con la quale l'allora proprietà "Belchi 86 srl" **conce-**

**deva in servitù a tempo indeterminato** ad ENEL DISTRIBUZIONE s.p.a. la sud-

detta cabina elettrica. .

L'avvenuta edificazione dei lotti contigui porta altresì ad ipotizzare che la natura geologica del terreno sia idonea alla costruzione di una modesta cabina elettrica, pur in assenza di specifiche indagini geologiche.

Come già sopra accennato, il bene ricade nell'ambito della "Convenzione Generale relativa al Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E) - Lottizzazione Antica Milizia" stipulata in data 16 settembre 2003 tra il Comune di Ravenna e gli allora proprietari dei terreni interessati, nonchè della successiva "Convenzione Integrativa alla Convenzione Generale relativa al Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E) - Lottizzazione Antica Milizia" stipulata in data 12 dicembre 2005.

Le suddette Convenzioni risultano ancora perfettamente vigenti; pertanto il terreno oggetto di questo stralcio di perizia si intendono dalle stesse regolamentati.

In particolare:

Il bene, alla data del 30 marzo 2009, cioè al momento della stipula dell'Atto di Rettifica di Apporto del 31 marzo 2009, risultava altresì libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione, salvo eventuali omissioni,:

- dell'ipoteca volontaria del 23 gennaio 2009 - R.G. n. 1435 - R.P. n. 271 - iscritta a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. - Bolzano -

- dell'ipoteca volontaria del 30 gennaio 2009 - R.G. n. 1906 - R.P. n. 343 - iscritta a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. - Verona -

- dell'ipoteca volontaria del 04 marzo 2009 - R.G. n. 3934 - R.P. n. 728 - iscritta a favore di Banca Italease s.p.a. - Milano -

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18672 - R.P. n. 2925 -, iscritto a favore del 'Condominio Lotto 13/A - 13/B'

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18673 - R.P. n. 2926 -, iscritto a favore del 'Condominio Lotto 15/A - 15/B'

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18674 - R.P. n. 2927 -, iscritto a favore del 'Condominio Lotto 16/C - 16/D'

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18675 - R.P. n. 2928 -, iscritto a favore del 'Condominio Lotto 14/C - 14/D'

**0^0^0^0^0**

**- Determinazione del valore degli immobili -**

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile al bene, in base alle considerazioni esposte in epigrafe, si ribadisce la sua attuale condizione di 'bene ad uso collettivo-pubblico' utilizzabile, a titolo gratuito, esclusivamente dalla società affidataria del servizio di distribuzione dell'energia elettrica.

Si espongono tuttavia alcune considerazioni di carattere economico che potranno

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | essere d'ausilio al Commissario Liquidatore per consentire l'alienazione del bene         |  |
|  | contestualmente ad una corretta continuazione dell'utilizzo del manufatto:                |  |
|  | - ai prezzi attuali di mercato si ritiene congruo considerare che il costo di costruzione |  |
|  | di un manufatto simile possa essere stimato in circa 15 - 20.000,00 euro, con l'e-        |  |
|  | sclusione di qualsiasi impianto e/o sottoservizio.                                        |  |
|  | - il bene risulta tuttavia finalizzato esclusivamente ad un uso pubblico ed è già gra-    |  |
|  | vato da una concessione a tempo indeterminato, con conseguente assenza di                 |  |
|  | qualsivoglia possibilità di ricavo.                                                       |  |
|  | - tuttavia, per motivi puramente gestionali che possano condurre ad una rapida e          |  |
|  | corretta messa in regola del cespite, si ritiene che, nell'attuale situazione di fatto e  |  |
|  | di diritto come in precedenza esposte, una sua alienazione possa avvenire ad un           |  |
|  | prezzo equamente congruo di Euro 9.500,00.=                                               |  |
|  | <b>0^0^0^0^0</b>                                                                          |  |
|  | A miglior descrizione del bene da porsi in vendita, di seguito si viene a particolareg-   |  |
|  | giare la descrizione utile per la sua messa in asta:                                      |  |
|  | <b>- Lotto Unico - Via Adolfo Omodeo - angolo Via Antica Milizia -</b>                    |  |
|  | ★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Adolfo Omodeo, angolo Via            |  |
|  | Antica Milizia - costituita da un terreno inserito all'interno di un Piano di Lottizza-   |  |
|  | zione denominato "Antica Milizia", ancora in fase di completamento, e da un pic-          |  |
|  | colo fabbricato, sullo stesso edificato e non ancora accatastato, adibito a cabina        |  |
|  | elettrica.                                                                                |  |
|  | <i>Il tutto è attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al fg.</i>     |  |
|  | <i>105 - part.IIa 1309 - qualità: SEMIN. ARBOR. - cl. 2 - superficie: ha 00.00.44 -</i>   |  |
|  | <i>R.D. € 0,39 - R.A. € 0,31 -</i>                                                        |  |
|  | <b>Valore a base d'asta: € 9.500,00== (diconsi Euro novemilacinquecento/00)</b>           |  |
|  | - 10/11 -                                                                                 |  |

0^0^0^0^0 0^0^0^0^0

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente

Perito Estimatore rassegna la presente Perizia di Stima e porge deferenti ossequi.

Mantova, 26 febbraio 2018

Il Perito Estimatore

*(Ferrari dott. ing. Giuliano)*

Allegati:

- Visura catastale

- Estratto di mappa

- Concessione Edilizia

- Notifica relativa alla concessione in servitù a tempo indeterminato