

L.G. RG. 503/2025 Gestione Investimenti Commerciali srl

P.IVA 03658020965

Giudice Delegato

Dr.ssa Vincenza Agnese

Curatore

Dr. Luca Filippo Beccalli

Perito

Ing. Salvadori Andrea

Relazione di consulenza tecnica

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, con domicilio in Boffalora Sopra Ticino (MI), via Verdi n. 23, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Milano al n. 13550 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. A26900, è stato incaricato dal Curatore Dott. Luca Filippo Beccalli ai fini della valutazione di un'unità nautica ormeggiata in Milano presso il lago del Parco Idroscalo. In data 19/12/2025 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo e ha preso visione del bene.

Trattasi di unità nautica per navigazione interna, configurata come battello passeggeri per navigazione interna con sistema centrale di pilotaggio da remoto come da documentazione tecnica acquisita, denominata "LE JARDINE", progettata per impiego su acque riparate e per attività di trasporto. L'unità risulta dotata di allestimento compatibile con attività di accoglienza e somministrazione, con presenza di bancone e arredi in acciaio inox, lavello, sedute, tende e chiusure laterali trasparenti, oltre a copertura tipo tunnel e unità esterne di climatizzazione installate in coperta. Lo stato di conservazione risulta non ottimale, con evidenti segni di abbandono e presenza di materiale vario accantonato (teli, sedie e altri materiali). In area tecnica è inoltre presente materiale accatastato, inclusi sacchi di pietrisco, verosimilmente destinati a zavorra. Si riscontrano ristagni d'acqua in coperta in prossimità di giunti e dettagli costruttivi. Non è stato possibile attestare la funzionalità dell'impianto idrico, delle pompe e della climatizzazione, tantomeno lo stato delle batterie e dei motori a propulsione elettrica.

L'unità è stata commissionata a TEMA d.o.o. in Croazia, con contratto di costruzione del 14/04/2017 (progetto EPS-17) per un corrispettivo pari a € 240.000, ed è stata prodotta da Marina Studio d.o.o. (Zagabria). La documentazione include una certificazione di conformità RCD (Direttiva 2013/53/UE), utile ai fini descrittivi e di inquadramento tecnico dell'unità; ai fini dell'operatività e

della trasferibilità per navigazione interna assumono tuttavia prevalente rilievo le abilitazioni e certificazioni specifiche per acque interne. L'unità risulta identificata, ai fini della navigazione interna, dal numero ENI 35055514, ossia il numero europeo di identificazione (European Number of Identification) attribuito alle unità destinate alla navigazione su vie d'acqua interne.

In data 13/05/2019 la Capitaneria di Porto di Sisak (Croazia) ha attestato la prima iscrizione dell'unità nautica "LE JARDINE" nel registro di navigazione interna, con identificativo ENI 35055514, riportato nel libro principale (volume V), foglio n. 43, pagine 169–172. Il provvedimento prevede l'obbligo di aggiornare l'iscrizione in caso di variazioni rilevanti (ad esempio denominazione, porto, proprietà o caratteristiche dell'unità). Nel fascicolo documentale è presente il relativo foglio di registrazione (upisni list), che costituisce la scheda ufficiale di registro e documenta formalmente l'avvenuta registrazione dell'unità in Croazia con i suddetti identificativi.

In data 14/05/2019 la Capitaneria di Porto di Sisak (Croazia) ha emesso un provvedimento relativo all'unità "LE JARDINE", intestata a Gestione Investimenti Commerciali S.r.l., con cui viene definita la lista equipaggio e, in particolare, il numero minimo di membri dell'equipaggio ritenuto necessario per la navigazione in condizioni di sicurezza secondo la normativa croata. Dalla documentazione estera acquisita risulta pertanto previsto un equipaggio minimo, con indicazione delle figure professionali richieste (tra cui comandante e macchinista, oltre al personale di bordo), in funzione della modalità di navigazione. Allo stato, non risultano verificati i presupposti documentali e abilitativi necessari per l'impiego in navigazione (titoli/qualifiche dell'equipaggio, nonché piena regolarità e validità della documentazione tecnico-amministrativa e certificativa), pertanto l'eventuale utilizzo operativo dell'unità dovrà essere subordinato a specifiche verifiche e adempimenti presso l'Autorità competente.

Successivamente, l'unità "LE JARDINE" risulta essere giunta in Italia ed è stata sottoposta alle verifiche tecniche per la determinazione della stazza e per il rilascio della documentazione comunitaria ai fini della navigazione interna. Tali attività sono state svolte da RINA Service S.p.A., che ha rilasciato in data 20/04/2020 il Certificato di stazza n. 2020/VE/01/122-01 e, in data 10/03/2021, la dichiarazione di conformità n. 2020/VE/01/122-02 ai fini del rilascio del certificato comunitario per la navigazione interna, ai sensi della Direttiva 2006/87/CE (recepita nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 22/2009). Nel Certificato di stazza l'unità è identificata come

LE JARDINE – RI 99903, qualificata come bastimento con coperta adibito alla navigazione interna; nel medesimo documento sono riportate le principali misure ai fini della stazza (lunghezza massima 15,97 m, larghezza massima fuori fasciame 5,27 m, profondità di ponte 1,04 m, lunghezza di stazza 15,58 m), nonché la propulsione elettrica con due motori da 12 kW e propulsione ad eliche. Le difformità dimensionali tra i valori riportati nei diversi documenti sono imputabili a differenti criteri di misura (fuori tutto rispetto a misure di stazza e fuori fasciame).

Successivamente, il battello risulta essere stato seguito dalla Yachting Design International di Milano per le attività di adeguamento alla normativa sulla navigazione in acque interne, con avvio dell'iter finalizzato all'iscrizione presso la Motorizzazione Civile di Milano. Tale iter non risulta essersi perfezionato anche in ragione della mancata individuazione/disponibilità della figura abilitata di pilota motorista, necessaria ai fini dell'esercizio.

A completamento delle verifiche documentali, sono stati richiesti riscontri agli uffici competenti. In particolare, la Sezione Coordinata di Mantova della Motorizzazione Civile (MIT – DGT Nord-Ovest, UMC Brescia) ha comunicato che l'unità navale "LE JARDINE" non è mai stata iscritta nei propri registri, precisando che l'Ufficio ha provveduto esclusivamente al rilascio del Certificato Comunitario Provvisorio per la Navigazione Interna n. 601-0007, con data di rilascio indicata nel riscontro pari al 01/12/2021, successivamente rinnovato in data 12/12/2022 con validità fino all'11/12/2023 e, pertanto, ad oggi scaduto, salvo eventuali ulteriori rinnovi non acquisiti agli atti. Si evidenzia, per completezza, una difformità documentale in ordine alla data del primo rilascio del predetto certificato, indicata al 01/06/2021 nella copia del certificato acquisita agli atti e al 01/12/2021 nel riscontro reso dalla Motorizzazione. L'UMC di Milano ha inoltre comunicato che nulla risulta agli atti dei propri registri in merito all'imbarcazione "LE JARDINE". Separatamente, il MIT – Direzione Generale per il mare, il trasporto marittimo e per vie d'acqua interne ha rappresentato che, dalla consultazione dell'Archivio Telematico Centrale delle Unità da Diporto (ATCN), non risulta la titolarità di unità da diporto in capo alla società Gestione Investimenti Commerciali S.r.l., precisando tuttavia che tale verifica riguarda il solo regime "diporto" e non esclude eventuali risultanze su registri cartacei antecedenti al SISTE o su altri regimi amministrativi (quali la navigazione interna).

Da riscontro acquisito tramite agenzia specializzata (Wind Service) e traduzione della risposta della Capitaneria di Porto di Sisak, risulta che l'unità "LE JARDINE", già iscritta nel Registro delle Unità

di Navigazione Interna (Libro principale, Volume V, Inserto n. 43), è stata cancellata d'ufficio dal medesimo Registro in data 17 ottobre 2023, sulla base di decisione della Capitaneria di Porto di Sisak (CLASS: UP/I-345-11/23-01/82; n. registrazione 530-04-12-1-23-1). La stessa risposta precisa che l'unità non risulta iscritta per la navigazione marittima e che, nei registri della Capitaneria di Porto di Sisak, non risultano gravami iscritti. La cancellazione viene motivata con il mancato ottenimento, nei termini, del PIN previsto per il proprietario estero.

Ai fini della determinazione del valore dell'unità nautica denominata "LE JARDINE", lo scrivente assume quale parametro iniziale il valore storico di fornitura pari a 240.000 € riferito all'acquisto avvenuto nel 2017 con consegna dell'unità nel 2018, rappresentativo del bene in condizioni originarie e pienamente operative.

La stima è riferita alla vendita nello stato di fatto e di diritto attuale, senza interventi di ripristino tecnico, rinnovo delle certificazioni o regolarizzazioni amministrative.

È stato applicato un deprezzamento annuo del 7,5% sul valore iniziale di acquisto, per il periodo dalla consegna (2018) alla data della presente relazione (2026), pari a 8 anni.

L'aliquota adottata deriva dal D.M. 31 dicembre 1988 (Ministero delle Finanze), pubblicato nella G.U. n. 27 del 2 febbraio 1989, relativo alla categoria "navi per navigazione interna in acciaio o ferro — ferry boat — rimorchiatori — naviglio fermo".

Il deprezzamento annuo risulta pertanto pari a:

$$7,5\% \times 240.000 \text{ €} = 18.000 \text{ €/anno}$$

Il deprezzamento complessivo per 8 anni risulta pertanto pari a:

$$18.000 \text{ €/anno} \times 8 \text{ anni} = 144.000 \text{ €}$$

Ne consegue un valore aggiornato per vetustà pari a:

$$240.000 \text{ €} - 144.000 \text{ €} = 96.000 \text{ €}$$

Su tale valore è stata quindi applicata un'ulteriore riduzione del 25% in ragione delle specifiche criticità riscontrate, e in particolare:

- impossibilità di verificare, in sede di sopralluogo, la piena funzionalità della propulsione elettrica, degli impianti ausiliari;

- trattandosi di unità a propulsione elettrica, la componente batterie costituisce una voce di costo potenzialmente rilevante e, allo stato, non verificabile quanto a capacità residua, efficienza e vita utile;
- obsolescenza e degrado degli allestimenti e delle dotazioni;
- stato manutentivo non ottimale, con segni di abbandono e materiali accantonati a bordo;
- quadro documentale e amministrativo incompleto, con certificazioni provvisorie scadute e necessità di ulteriori verifiche e adempimenti;
- limitata commerciabilità del bene.

Ne deriva il seguente valore finale di riferimento:

$96.000 \text{ €} \times (1 - 25\%) = 72.000 \text{ €}$, arrotondato in via prudenziale a 70.000 €, oltre IVA se dovuta.

La presente stima è formulata in assenza di prove funzionali e sulla base della documentazione acquisita, allo stato non completa sotto il profilo tecnico-amministrativo.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Boffalora S.T.

18 marzo 2026

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori

