



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 918/14 R.G.E. riunita alla 330/19 R.G.E.

Promossa da:

UNIPOL REC S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 1 ottobre 2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Izzo Gualandi Giuseppe e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **9 marzo 2021**

per il lotto unico alle ore **13:45** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "Sala Cenerini", Via Pietralata n. 60, Bologna *o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;*

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 179.000,00

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN

IT57 S070 7202 4110 4500 0199 641

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni



saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98**:

- a) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.);
- b) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato avv. Sandra Serenari tel. 051/6494962 cell. 335/5890707

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Comune di San Benedetto Val di Sambro, frazione Pian del Voglio, località Ginestrella – via Ginestrella n.32: *piena proprietà di 20 unità abitative* facenti parte di un complesso edilizio ad uso turistico-ricettivo denominato “La Ginestrella” di Pian del Voglio destinato a Residence e Club Piscina; tutte con accesso indipendente, disposte a schiera lungo una linea spezzata che degrada lungo un piccolo declivio che ne determina uno sviluppo su quattro livelli sfalsati, raggiungibili tramite rampe di scale e percorsi pedonali dedicati, accessibili dalla corte comune e con distribuzione ai diversi livelli tramite ballatoi. Oltre alle suddette, *il fabbricato in cui insiste la hall*

2



d'ingresso, l'atrio con bar con dispensa e cucinetta, la piscina con i relativi locali impianti e spogliatoi (part. 359, sub. 1) nonché due abitazioni con solarium (part. 359, sub. 2 e sub. 3) un deposito (part. 358, sub. 23) e n.8 posti auto su corte comune. (da sub. 20 a sub. 27 della particella 360), quattro appezzamenti di terreno incolti adiacenti (mappali 387, 299, 303 e 304).

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (esec. 918/14):

- Foglio 55, Particella 358, Sub 24 graffato con Particella 360 Sub 19, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Classe U, Rendita euro 424,00 – via Ginestrella n.32, piano S1 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 25, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 408,00 – via Ginestrella n.32, piano T (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 26, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 578,00 – via Ginestrella n.32, piano T (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 27, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano T (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 28, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 578,00 – via Ginestrella n.32, piano 1 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 29, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 1 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 30, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 1 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 31, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 408,00 – via Ginestrella n.32, piano 2 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 32, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 2 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 33, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 2 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 34, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 408,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 35, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 36, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 37, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 38, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 570,00 – via



- Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 39, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 392,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 40, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 392,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 41, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 392,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 42, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 392,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 43, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 3 (variazione del 27/09/2011).

Catasto FABBRICATI del Comune di San Benedetto Val di Sambro (esec. 330/19):

- foglio 55 mappale 360 sub.15, categoria F1 area urbana, consistenza 507 mq., indirizzo via Ginestrella 32, piano T, *(frazionamento e fusione del 15/12/2004 protocollo n. BO0236958 in atti dal 15/12/2004 frazionamento e fusione (n. 27901.1/2004))*;
- foglio 55 mappale 358 sub.23 graffato al mappale 360 sub. 18, zona censuaria 1, categoria C2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 42 mq., superficie catastale 47 mq., rendita €125,81, indirizzo via Ginestrella 32, piano S2, *(variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie)*;
- foglio 55 mappale 359 sub.1 graffato al mappale 360 sub. 12 e mappale 360 sub. 13, zona censuaria 1, categoria D6 fabbricati, locali sportivi con fini di lucro, rendita €7.000, indirizzo via Ginestrella 32, piano T-1, *(variazione del 27/09/2011 in atti dal 27/09/2011 allineamento della zona censuaria a seguito della VCT del 11/10/2004 legge reg. 22(n. 13.1/2011))*;
- foglio 55 mappale 359 sub.2, zona censuaria 1, categoria D2 alberghi e pensioni, rendita €1.366,00, indirizzo via Ginestrella 32, piano 2-3, *(variazione del 27/09/2011 in atti dal 27/09/2011 allineamento della zona censuaria a seguito della VCT del 11/10/2004 legge reg. 22(n. 13.1/2011))*;
- foglio 55 mappale 359 sub.3, zona censuaria 1, categoria A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 57 mq. totale escluse le aree scoperte 57 mq., rendita €. 133,25, indirizzo via Ginestrella 32, piano T, *(variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie)*;
- foglio 55 mappale 360 sub.16, categoria F1 area urbana, consistenza 4.253 mq., indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, *(frazionamento e fusione del 09/12/2008 protocollo n. BO0338763 in atti dal 09/12/2008 frazionamento e fusione (n. 24677.1/2008))*;
- foglio 55 mappale 360 sub.20, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, *variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie)*;
- foglio 55 mappale 360 sub.21, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, *variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie)*;



- foglio 55 mappale 360 sub.22, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie);
- foglio 55 mappale 360 sub.23, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie);
- foglio 55 mappale 360 sub.24, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie);
- foglio 55 mappale 360 sub.25, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie);
- foglio 55 mappale 360 sub.26, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie);
- foglio 55 mappale 360 sub.27, zona censuaria 1, categoria C6 stalle scuderie rimesse ed autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq. superficie catastale totale 13 mq., rendita €. 47,00, indirizzo Via Ginestrella n°32, piano T, variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati superficie).

Catasto TERRENI del Comune di San Benedetto Val di Sambro (esec. 330/19):

- foglio 55 mappale 299 sub./, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00 are 13 ca 52, reddito dominicale €. 1,75, agrario €. 4,89, (*derivanti da impianto meccanografico del 30/11/1968*);
- foglio 55 mappale 303 sub./, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 75, reddito dominicale €. 0,10, agrario €. 0,27, (*verifica straordinaria del 09/01/1974 in atti dal 08/08/1975 (n.31175)*);
- foglio 55 mappale 304 sub./, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 90, reddito dominicale €. 0,12, agrario €. 0,33, (*verifica straordinaria del 09/01/1974 in atti dal 08/08/1975 (n.31175)*);
- foglio 55 mappale 387 sub./, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie h a 00 are 15 ca 15, reddito dominicale €. 1,02, agrario €. 0,47, (*verifica straordinaria del 09/01/1974 in atti dal 08/08/1975 (n.31175)*).

L'area di sedime del fabbricato risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro al Foglio 55 Particella 358 ENTE URBANO di superficie mq. 548,00.

L'area di accesso e corte, comune a tutti i subalterni dei numeri 358, 359 e 360, risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro al **Foglio 55 Particella 360 con il sub 10** (BCNC, che il perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini attesta della superficie di circa



mq. 65).

L'area cortiliva, gli accessi e le scale comuni ai numeri 359 sub 2, 358 subb 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 43, 360 subb 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro al Foglio **55 Particella 360 con sub 17** (BCNC, che il perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini attesta della superficie di circa mq. 2700,00).

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Benedetto Val di Sambro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

* Concessione edilizia in sanatoria n.504 del 27/04/1995 (domanda in data 19/12/1986 prot.n.7299) relativa ad abuso compiuto nel solo edificio comune ad uso reception e altri servizi e Club Piscina (realizzazione di cucina mediante trasformazione di terrazza al piano 2) e Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità Pratica in data 27/04/1995 n. 504 del registro;

* Comunicazione inizio attività D.I.A. n.462/2000 del 20/05/2000 prot.n. 4341 (foglio 55 mappali 358, 359 e 360 graffati e terreno mappale 387) per recupero del complesso immobiliare "La Ginestrella" destinato a Residence e Club Piscina, manutenzione generale degli immobili e rifacimento e messa a norma degli impianti;

* Concessione edilizia n.6737/2000 prot.n.8073 del 16/09/2000 per ristrutturazione mini-appartamenti con installazione di cucine elettriche e Club Piscina (recupero e ristrutturazione complesso turistico-alberghiero foglio 55 mappali 358, 359 e 360 graffati e terreno mappale 387);

* Concessione edilizia per variante in corso d'opera (rif. C.E. n.6737/2000) n. 6786/2001 prot.n.2001 del 09/07/2001 per opere di adeguamento piscina e bar e relativi locali accessori complesso turistico-alberghiero "La Ginestrella" (foglio 55 mappali 358, 359 e 360 graffati e terreno mappale 387) – Autorizzazione scarico in pubblica fognatura prot.n.5171 del 15/06/2002;

* Comunicazione di fine lavori in data 05/10/2001 prot. N. 8631 del 06/10/2001 (rif. D.I.A. n.462/2000, C.E. n.6737/2000 e C.E. n.6786/2001);

* Autorizzazione di usabilità n.11/2002 prot. N. 5170 del 15/06/2002 (rif. D.I.A. n.462/2000, C.E. n.6737/2000 e C.E. n.6786/2001) del fabbricato ad uso Alberghiero-Piscina (foglio 55 mappali 358 e 359) e unità immobiliari n. 22;

* Pratica Prevenzione Incendi n.65416 del 10/06/2002 prot.n.3176/2002 e Certificato di Prevenzione Incendi (validità dal 31/03/2004 al 31/03/2007) del 22/04/2004 pratica n.65416 rif. prot. SUAP n. 1498.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Con la premessa che il complesso edilizio si trova in stato di completo abbandono da molto tempo (presumibilmente da una decina di anni) ed è stato fatto oggetto di importanti atti vandalici che ne hanno compromesso completamente la fruibilità, oltre al proliferare incolto di arbusti e rovi che invadono tutta la parte degli accessi alle unità immobiliari e impediscono in certi punti lo stesso accesso agli immobili, si riferisce tuttavia che, dal punto di vista urbanistico edilizio, per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato tramite due sopralluoghi delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, risulta conforme agli elaborati grafici a corredo dei più recenti titoli abilitativi, come pure alle attuali planimetrie catastali.*



La certificazione riguardante la Prevenzione Incendi risulta all'attualità scaduta, oltre all'essere venute meno le condizioni oggettive in cui versa il fabbricato ai fini della conformità all'attività per cui lo stesso è stato classificato.

Il ripristino dello stato di uso dell'immobile e il conseguente ottenimento dell'agibilità e/o usabilità, sia in termini urbanistico-edilizi sia in termini di conformità antincendio relativamente all'attività da svolgersi presso lo stesso si pongono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

L'attribuzione del valore unitario di stima del fabbricato tiene conto di tutto quanto stabilito precedentemente e di quanto derivante dallo stato di conservazione dello stabile”.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli immobili sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dai quali risulta che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo “G” – “F”.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il custode dichiara che gli immobili sono liberi.

Crevalcore, lì 30 dicembre 2020

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Giuseppe Izzo Gualandi

