

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 918/14 R.G.ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 03.04.2017**

**PROCEDENTE**

**Ore 10:40**

contro

**LOTTO UNICO**

**SOCIETÀ ESECUTATA**

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17 dicembre 2014 all'art. 33.608, è stata pignorata a favore di **PROCEDENTE**, con sede legale in Bologna, \_\_\_\_\_, e contro **SOCIETÀ ESECUTATA**, con sede legale in Bologna, \_\_\_\_\_, il **diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1 su immobili “*siti in Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Frazione Pian del Voglio, località Ginestrella e precisamente unità immobiliari ad uso residence facenti parte di un complesso alberghiero identificati nel catasto fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) al foglio 55, via Ginestrella n.32*” e con i seguenti identificativi catastali:

- Particella 358, Sub. 24 graffato con Particella 360 Sub. 19, Cat. D/2;
- Particella 358, Sub. 25, Cat. D/2;
- Particella 358, Sub. 26, Cat. D/2;
- Particella 358, Sub. 27, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 28, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 29, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 30, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 31, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 32, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 33, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 34, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 35, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 36, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 37, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 38, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 39, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 40, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 41, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 42, Cat. D/2;

· Particella 358, Sub. 43, Cat. D/2;

nonché gli accessori, i frutti e le pertinenze, che nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento risultano così descritti:

Unità negoziale n.1

IMMOBILE N.1

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 24 e Foglio 55

Particella 360 Subalterno 19 – Natura D2 – ALBERGHI E PENSIONI –

Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.2

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 25 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.3

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 26 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.4

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 27 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.5

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 28 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.6

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 29 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.7

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 30 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.8

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 31 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.9

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 32 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.10

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 33 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.11

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 34 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.12

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 35 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.13

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 36 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.14

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 37 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.15

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 38 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.16

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 39 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.17

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 40 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.18

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 41 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.19

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 42 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32;

IMMOBILE N.20

Comune G566 – San Benedetto Val di Sambro (BO) – Catasto

Fabbricati – Foglio 55 Particella 358 Subalterno 43 – Natura D2 –

ALBERGHI E PENSIONI – Indirizzo via Ginestrella n. 32.

Ai fini della precisa individuazione del bene da stimare,

comprensivamente delle eventuali pertinenze, parti comuni o medesime

proprietà attigue, e quindi all'opportunità di estendere il pignoramento ad

ulteriori elementi indispensabili alla migliore fruizione dell'immobile, si

precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione e sottoposte

ad esecuzione forzosa fanno parte di un complesso residenziale denominato

“La Ginestrella” di Pian del Voglio destinato a Residence e Club Piscina. Il

fabbricato costituito dalle unità immobiliari (n.20), dislocate su più livelli

lungo un edificio a linea spezzata, è affiancato ma fisicamente separato,

seppure comunicante, da un edificio a torre di quattro piani che consente a

sua volta il transito alla piscina (edificio a piastra ad esso fisicamente

collegato). L'edificio comune, dove ha sede la *reception* e altri servizi, è

posizionato all'ingresso pedonale e carrabile della vasta area su cui insiste

l'intero complesso.

Tale area, contraddistinta con il mappale 360, è a sua volta costituita

da numerosi subalterni, come più precisamente evidenziato nell'Elaborato

Planimetrico prot. BO0338763 del 09/12/2008 e nell'Elenco dei Subalterni

Assegnati, che di seguito si riassume:

- Foglio 55 Particella 360 subalterno 10 - BCNC accesso e corte comune a tutti i subalterni dei numeri 358, 359 e 360;

- Foglio 55 Particella 360 subalterno 17 - BCNC corte, accessi e 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;

- Foglio 55 Particella 360 subalterni 20, 21, 2, 23, 24, 25, 26 e 27 - posti

auto scoperti (insistono sul subalterno 17 BCNC);

- Foglio 55 Particella 360 subalterno 15 - AREA URBANA m<sup>2</sup> 507;

- Foglio 55 Particella 360 subalterno 16 - AREA URBANA m<sup>2</sup> 4253.

Il tutto intestato alla società esecutata e di piena proprietà della medesima.

L'edificio comune ad uso *reception* e altri servizi e la piscina, corredati delle aree pertinenziali ad uso esclusivo, risultano individuati al foglio 55 del mappale 359 con subalterno 1 e mappale 360 con subb 12 e 13 graffati (D/6 piscina); con subalterno 2 (D/2), la *reception* e con subalterno 3 (A/3), la residenza del custode.

Completano la proprietà circostante il complesso immobiliare, tre piccoli appezzamenti di terreno, contigui alla proprietà dell'edificio comune ad uso *reception* e piscina, contraddistinti con il foglio 55 e con i mappali 299, 303 e 304, SEMINATIVO, rispettivamente di consistenza di circa m<sup>2</sup> 1352, m<sup>2</sup> 75 e m<sup>2</sup> 90.

Resta escluso dal pignoramento (per probabile mero errore materiale) l'unità immobiliare facente capo all'edificio a "residence" iscritta al foglio 55 particella 358 subalterno 24 e particella 360 subalterno 18 (graffati) ad uso deposito/autorimessa C/2 di m<sup>2</sup> 42, piano 2° seminterrato del fabbricato stesso.

Tutto ciò premesso, **si dispone la vendita in un lotto unico.**

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

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. Di queste 20 unità immobiliari, 17 sono con

tipologia monolocale (ingresso, angolo soggiorno-cucina, angolo letto,

corridoio, bagno e terrazza) di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 43,00

ciascuno e 3 con tipologia bilocale (ingresso, soggiorno con angolo cottura,

due camere, bagno e terrazza) di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 62,00

ciascuno, per una superficie commerciale complessiva del fabbricato di circa

m<sup>2</sup> 910,00.

L’area di sedime del fabbricato occupa una superficie complessiva di

circa m<sup>2</sup> 548,00.

L’area cortiliva comune (subalterno 17 - BCNC corte, accessi e 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) occupa una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 2.700,00.

L’Area urbana (subalterno 16 - medesima proprietà, non pignorata) di

pertinenza esclusiva del complesso turistico ricettivo occupa una superficie

complessiva di circa m<sup>2</sup> 4.253,00.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), intestati a

SOCIETÀ ESECUTATA, con sede in Bologna – \_\_\_\_\_ – Proprietà per

1000/1000 e così identificati (visura del 30/12/2016):

- 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 S-1 (variazione del 27/09/2011);
- Foglio 55, Particella 358, Sub 25, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Classe U, 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, Classe U, 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, Classe U, 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, Classe U, 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, Classe U, 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, Classe U, 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, Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 3

(variazione del 27/09/2011);

- Foglio 55, Particella 358, Sub 35, Zona Cens. 1, Categoria D/2,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, 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,

Classe U, Rendita euro 400,00 – via Ginestrella n.32, piano 3

(variazione del 27/09/2011).

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 m<sup>2</sup> 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 5 Particella 360 (con sub 10, secondo l'elaborato planimetrico) BCNC e di superficie di circa m<sup>2</sup> 65.

L'area cortiliva comune (corte, accessi e 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 5 Particella 360 (con sub 17, secondo l'elaborato planimetrico) BCNC e di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 2.700,00.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**C'è corrispondenza** sostanziale fra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

È compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati tali per legge e destinazione d'uso, se e come specificato nel rogito di provenienza del 31 ottobre 2000 repertorio n. 16759/4559 del Notaio \_\_\_\_\_ in Bologna (trascritto a Bologna il 02/11/2000 all'art.34.395) con le precisazioni in aggiunta, di seguito.

Le porzioni di fabbricato di cui trattasi sono costituite da unità immobiliari aventi accessi indipendenti e pertanto non vi sono scale e vano scale comuni, ad esclusione di:

- accesso e corte comune a tutti i subalterni dei numeri 358, 359 e 360 (soppresso e sostituito dai subb 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 e 27 del numero 360), BCNC Foglio 55 Particella 360 Sub. 10;
- corte, accessi e 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, BCNC foglio 55 Particella 360 Sub. 17.

Sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

**VINCOLI E ONERI**

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

**CONFINI**

I beni confinano a corpo con strada di lottizzazione da più lati e altre

proprietà, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di Bologna aggiornate alla data di trascrizione del pignoramento (Notaio \_\_\_\_\_ di Cesena, 9 gennaio 2015) risulta che in data 02/11/2000 art.34.395, atto notarile pubblico di compravendita del 31/10/2000 rep.n.16.759 per notaio \_\_\_\_\_ in Bologna, la piena proprietà dei suddetti mappali 358, 359 e 360, graffati, del foglio 55 del Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro sono stati trasferiti in piena ed esclusiva proprietà alla società \_\_\_\_\_, con sede in Bologna, codice fiscale \_\_\_\_\_; la suddetta società \_\_\_\_\_, con successivo atto del notaio \_\_\_\_\_ in data 06/06/2002, rep.n.19.760, non trascritto presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare, ma depositato presso il Registro delle Imprese di Bologna, in data 02/07/2002 prot.n.48168/2002, ha variato la propria denominazione sociale in SOCIETÀ ESECUTATA.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di Bologna aggiornate alla data di trascrizione del pignoramento (Notaio \_\_\_\_\_ di Cesena, 9 gennaio 2015) risulta quanto di seguito precisato.

Anteriormente al ventennio i mappali 358, 359 e 360, graffati, risultavano di piena ed esclusiva proprietà della \_\_\_\_\_, con sede in Lussemburgo, codice fiscale 97123190155, in virtù di atto di conferimento

in società ricevuto da \_\_\_\_\_, Notaio in Milano in data 30/12/1992,

rep.n.123.857, trascritto a Bologna in data 08/03/1993 all'art.4.241.

In data 21/03/1997 art. 6.481, con atto di compravendita per Notaio

\_\_\_\_\_ in Milano in data 10/03/1997, rep.n.149.840, la suddetta società

\_\_\_\_\_ ha venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Taranto, codice fiscale

\_\_\_\_\_, la piena proprietà dei suddetti mappali 358, 359 e 360, graffiati, del

foglio 55 del Catasto Fabbricati del Comune di San benedetto Val di

Sambro; la suddetta società \_\_\_\_\_, con atto successivo del medesimo

Notaio \_\_\_\_\_ in data 23/01/1998, rep.n.152.901, registrato a Milano il

23/01/1998 al n.856, non trascritto presso il competente Servizio di

Pubblicità Immobiliare, ma depositato presso il Registro delle Imprese di

Taranto in data 19/05/1998 prot.n.7985/1998, ha variato la forma giuridica

da società a responsabilità limitata a società per azioni con conseguente

variazione della propria denominazione sociale in \_\_\_\_\_ ed ha trasferito la

sede legale da Taranto a Milano.

In data 02/11/2000 art.34.395, con atto notarile pubblico di

compravendita del 31/10/2000 rep.n.16.759 per notaio \_\_\_\_\_ in Bologna, la

società \_\_\_\_\_, con sede in Milano, ha venduto alla società \_\_\_\_\_, con

sede in Bologna, codice fiscale \_\_\_\_\_, la piena proprietà dei suddetti

mappali 358, 359 e 360, graffiati, del foglio 55 del Catasto Fabbricati del

Comune di San Benedetto Val di Sambro; la suddetta società \_\_\_\_\_, con

successivo atto del notaio \_\_\_\_\_ in data 06/06/2002, rep.n.19.760, non

trascritto presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare, ma

depositato presso il Registro delle Imprese di Bologna, in data 02/07/2002

prot.n.48168/2002, ha variato la propria denominazione sociale in SOCIETÀ

ESECUTATA.

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

Proprietà dei beni è una società a responsabilità limitata che esercita attività di “*costruzione, ristrutturazione, acquisto, vendita e permuta di beni immobili ad uso civile industriale commerciale e alberghiero in conto proprio*” e “*l'attività alberghiera e di ristorazione ...*” come è riportato nel

Registro Imprese Archivio ufficiale della CCIAA – Documento n. T 232404200 estratto dal Registro Imprese in data 16/01/2017.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I beni risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### Iscrizioni:

- in data 22/12/2008 srt.14.628 – atto notarile pubblico data 18/12/2008 rep.n.44.608/20.971 Notaio \_\_\_\_\_ sede Bologna (BO) – Ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 2.200.000,00 derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 1.100.000,00, della durata di 19 anni e 3 mesi, a favore di PROCEDENTE, con sede in Bologna, codice fiscale \_\_\_\_\_, contro la suddetta società SOCIETÀ ESECUTATA, gravante tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

#### Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 17 dicembre 2014 al n. part. 45210 e n. gen. 33608, a favore di PROCEDENTE, con sede in Bologna, a carico di SOCIETÀ ESECUTATA – c.f. e P.IVA \_\_\_\_\_ – con sede legale in Bologna.

### REGIME FISCALE

La vendita degli immobili in oggetto sarà soggetta ad I.V.A. o ad

imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di Sambro risulta quanto segue.

DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA –

Certificato di Destinazione Urbanistica del 17/02/2017.

R.U.E. APPROVATO

Foglio 55 Mappale 358 – Ambiti urbani consolidati di piccoli borghi di antica edificazione (AUC 11) – Art.133.11;

Foglio 55 Mappale 359 – Ambiti urbani consolidati di piccoli borghi di antica edificazione (AUC 11) – Art.133.11;

Foglio 55 Mappale 360 – Ambiti urbani consolidati di piccoli borghi di antica edificazione (AUC 11) – Art.133.11; in parte Aree forestali e boschive (Art.14 del PSC); in parte Zone di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (Art.142.4).

P.S.C. APPROVATO

Foglio 55 Mappale 358 – Ambiti urbani consolidati di piccoli borghi di antica edificazione (AUC 11) – Art.133.11;

Foglio 55 Mappale 359 – Ambiti urbani consolidati di piccoli borghi di antica edificazione (AUC 11) – Art.133.11;

Foglio 55 Mappale 360 – Ambiti urbani consolidati di piccoli borghi di antica edificazione (AUC 11) – Art.133.11; in parte Aree forestali e

boschive (Art.14 del PSC); in parte Zone di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (Art.142.4).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA –

Il titolo di provenienza per Notaio \_\_\_\_\_ in data 02/11/2000 art.34.395, atto notarile pubblico di compravendita del 31/10/2000 rep.n.16.759, dichiara che il complesso immobiliare è stato edificato in base alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Benedetto Val di Sambro in data 17/06/1974 n. 2065 di prot.. Dalla disamina della documentazione rinvenuta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico dello stesso Comune risulta che il suddetto titolo abilitativo non attiene al complesso edilizio in oggetto, tuttavia è emerso da dichiarazione rinvenuta su altro titolo abilitativo, che la realizzazione del complesso edilizio di cui alla presente relazione, viene riferita agli anni '60.

Il complesso immobiliare, denominato “La Ginestrella” è stato fatto oggetto degli ulteriori atti amministrativi di seguito richiamati:

- 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 graffiati 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA – 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**

Le unità immobiliari, prive di Attestato di Prestazione Energetica, si ritengono soggette all'obbligo di certificazione che è in fase di emissione.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità il complesso immobiliare risulta non occupato ed in stato di abbandono, quindi non abitabile.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sottoposte ad

esecuzione forzata, fanno parte di un complesso edilizio denominato “La Ginestrella” di Pian del Voglio destinato a Residence e Club Piscina. Il fabbricato (Residence) costituito dalle unità immobiliari (n.20 per 40 posti letto), dislocate su più livelli lungo un edificio a linea spezzata, è “addossato” ma fisicamente separato, seppure comunicante, ad un edificio a torre di quattro piani dove ha sede la *reception* e altri servizi comuni, e comunica a sua volta con la piscina (ulteriore edificio a piastra ad esso fisicamente collegato).

L’edificio ad uso Residence è caratterizzato da una forma allungata in cui vengono affiancate le unità abitative che risultano direttamente affacciate all’esterno su spazi a cielo libero, sia sul fronte che sul retro.

Ogni unità abitativa ha un proprio ingresso indipendente.

Il fabbricato, protendendosi verso nord-ovest, degrada in modo più lieve rispetto al terreno recuperando la differenza in altezza con l’inserimento di altri piani sottostanti al primo, fino ad ottenere al livello più basso, per una sola unità abitativa, 3 piani soprastanti ed un garage (2 posti auto sottostante).

Il *residence* in oggetto è costituito da 17 alloggi monocalci e da 3 alloggi bilocali. La destinazione degli alloggi è del tipo turistico-ricettivo, con uso periodico e temporaneo.

Il complesso immobiliare è dotato di una rete fognaria esterna che raccoglie le acque meteoriche e quelle dei servizi igienici, convogliandole in una fognatura, esistente sulla strada privata a valle del complesso, fino a defluire nel collettore principale corrente sotto la strada di lottizzazione di Pian delle Ginestre. A seguito della installazione nei soggiorni delle unità

abitative dei blocchi cucina è stato realizzato un complesso organico di smaltimento delle acque: le acque meteoriche, utilizzando le esistenti fognature (il ramo a est e quello a ovest del fabbricato); le acque di scarico dei coperti, convogliandole a valle fino all'immissione nel collettore stradale; le acque dei bagni, con una nuova fognatura realizzata a est del fabbricato sfociante in una fossa biologica e quindi nel collettore fognario; le acque delle cucine, con una nuova fognatura realizzata a ovest del fabbricato sfociante in un degrassatore dal quale le acque defluiscono nella fossa biologica e quindi nel collettore fognario. Lo stato di conservazione di tale sistema impiantistico non è stato verificato per cause di forza maggiore.

L'edificio risulta realizzato con sistema misto muratura portante e cemento armato, con orizzontamenti in latero-cemento, con copertura (coibentata e impermeabilizzata) a due falde inclinate con coppi, con muri di tamponamento in laterizio intonacato e lattoneria delle gronde e pluviali in rame.

Il fabbricato in linea, posto in declivio con sviluppo nord-ovest, alloggia le numerose unità immobiliari (n.20) che a piccoli raggruppamenti sono accessibili tramite un sistema di rampe di scale con attacco a terra e ballatoi per la distribuzione ai diversi ingressi e livelli sfalsati, tutti autonomi. I livelli di sviluppo dell'edificio a superamento della pendenza sono 6. Il piano terreno, con la corte di accesso e la corte comune (a tutti i subalterni) consente l'accesso al livello di tre unità immobiliari (subb. 25, 26 e 27); il piano 1° e 2° seminterrato consente l'accesso ai livelli di 2 unità immobiliari (subb. 23 e 24), di cui una è un locale ad uso autorimessa (non pignorato); il piano 1 consente l'accesso al piano di 3 unità immobiliari

(subb. 28, 29 e 30); il piano 2 consente l'accesso al piano di 3 unità

immobiliari (subb. 31, 32 e 33) e il piano 3 consente l'accesso al piano di 10

unità immobiliari (subb. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42 e 43).

Come precedentemente riferito, sono previsti due "tagli" di alloggio:

n.17 con tipologia monolocale (ingresso, angolo soggiorno-cucina, angolo

letto, corridoio, bagno e terrazza) di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 43,00

ciascuna e n.3 con tipologia bilocale (ingresso, soggiorno con angolo cottura,

due camere, bagno e terrazza) di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 62,00

ciascuna. Ogni unità immobiliare è corredata di terrazza e di ingresso

autonomo.

Con riferimento all'interno delle unità immobiliari si rileva:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;

- infissi in legno e vetri tipo camera;

- impianti autonomi di riscaldamento con caldaia alimentata a gas liquido

e corpi scaldanti a ventilconvettori in soggiorno e camera e con elemento

radiante tipo termoarredo nel bagno;

- impianti elettrici sottotraccia;

- bagni con rivestimenti in piastrelle di ceramica, apparecchiature igienico

sanitarie bianche e con box doccia;

- monoblocco cucina.

Il complesso risulta in stato di completo abbandono e fortemente

compromesso sia per atti vandalici sia per l'aggressione degli agenti esterni e

della vegetazione incolta che, in certe unità immobiliari, impedisce l'accesso

o penetra all'interno delle stesse.

Quasi la totalità delle unità immobiliari presenta problemi di umidità

superficiale e lesioni alle pavimentazioni, chiusure verticali e rivestimenti.

Le dotazioni impiantistiche per il riscaldamento sono state rimosse, come pure quasi tutti gli elementi radianti.

Le apparecchiature igienico sanitarie sono state quasi tutte asportate con effetti vandalici, come pure i blocchi cucina.

Gli impianti risultano lesionati, in parte sfilati, strappati quanto ai collegamenti e le prese ed interruttori sono quasi completamente mancanti.

Le porte di accesso, con vetrate e cancelletti di sicurezza sono in parte sfondate, in parte rimosse ed in parte divelte.

I serramenti esterni sono in parte rimossi ed in parte lesionati.

Lo stato di manutenzione in cui versa il fabbricato è tale per cui risulta impossibile l'abitabilità e necessita di un intervento completo di recupero e ristrutturazione.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

#### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Trattandosi di unità catastali a destinazione speciale per la quale non trova applicazione il D.P.R. n.138/1998 "Regolamento recante norme per la

revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", la superficie

commerciale è stata determinata, con riferimento a "best practice" e ai criteri

seguiti dalle fonti informative consultate, comprendendo:

- per intero la superficie lorda delle unità immobiliari pari alla somma

della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica

destinazione e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali e

della superficie dei muri interni e perimetrali.

La superficie così determinata è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza

così come sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è

effettuata a corpo e non a misura, si ha:

intero fabbricato	circa m <sup>2</sup>	910,00
-------------------	----------------------	--------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>circa m<sup>2</sup></b>	<b>910,00</b>
--------------------------------------	----------------------------	---------------

#### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena**

**proprietà** di fabbricato ad uso turistico-ricettivo costituito da 20 unità

immobiliari, il tutto sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro,

Località Pian del Voglio, al n.32 di via Ginestrella n.32.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del

bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e

delle risultanze, seppure non significative, delle indagini di mercato esperite

presso gli operatori settoriali, della ridotta domanda locale di strutture del

tipo, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa

(art. 2922 c.c.), in ordine al criterio di stima adottato – per comparazione

(ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di

cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di poter

considerare il valore del fabbricato, se si trovasse in buone condizioni e

perfettamente funzionante, in circa € 700.000,00 (settecentomila). Stimando

che i costi globali per il recupero del fabbricato incidano in misura di circa

450,00 €/m<sup>2</sup> (di superficie commerciale) si ottiene un costo presunto di

ripristino di circa € 400.000,00 (quattrocentomila) che, detratto, ottiene il

probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non**

**a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto

conto di quanto precedentemente trattato relativamente ai diversi oneri e

sospesi e tenuto conto che trattasi della **piena proprietà di bene oggetto di**

**Procedura Esecutiva:**

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE € 300.000,00

(euro trecentomila/00)

**VALORE DELL'INTERO BENE € 210.000,00**

**abbattuto di circa il 30% per procedura esecutiva**

**(euro duecentodiecimila/00)**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 21 febbraio 2016