

TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA  
Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Fall. N. 85/08 – Power Log Soc. Cons. a R.L.

Su istanza del Curatore Dott. Piero Aicardi

il Giudice Delegato con provvedimento emanato in data 14.07.2009 ha delegato la fase di vendita al notaio Dott. Marco Orlandoni con riferimento agli immobili meglio descritto come da all. "A" quale parte integrante del seguente avviso di vendita.

Il Notaio delegato fissa l'udienza del giorno **08.10.2010**

Per il lotto N. 1 alle ore 9.45 - Per il lotto N. 2 alle ore 10.00

Per il lotto N. 3 alle ore 10.15 - Per il lotto N. 4 alle ore 10.30

Per il lotto N. 5 alle ore 10.45 - Per il lotto N. 6 alle ore 11.00

Per il lotto N. 7 alle ore 11.15 - Per il lotto N. 8 alle ore 11.30

Per il lotto N. 9 alle ore 11.45 - Per il lotto N. 10 alle ore 12.00

Per il lotto N. 11 alle ore 12.15 - Per il lotto N. 12 alle ore 12.30

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale: Via Garibaldi, 6 - Bologna
- 2) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 1 è di € 360.000,00
- 3) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 2 è di € 220.000,00
- 4) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 3 è di € 200.000,00
- 5) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 4 è di € 90.000,00
- 6) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 5 è di € 101.300,00
- 7) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 6 è di € 71.500,00
- 8) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 7 è di € 95.000,00
- 9) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 8 è di € 101.300,00
- 10) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 9 è di € 90.000,00
- 11) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 10 è di € 90.000,00

- 12) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 11 è di € 90.000,00  
13) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 12 è di € 101.900,00

3) La vendita degli immobili sarà soggetta a I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

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.

14) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare all'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna – Via Garibaldi, 6 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 C/C N. presso l'Istituto di Credito "Banca Popolare di Vicenza" – filiale di Bologna – Viale Vicini, 16/18 – Bologna Cod. Iban **IT68G0572802400226570609964** di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

15) Per la vendita senza incanto l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 3. 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.

16) Sia nel caso di procedura di vendita senza incanto che in caso di procedura di vendita con incanto, in presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti;



**DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI**  
**STUDIO TECNICO**

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA  
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42  
e-mail: gm@studiomanaresi.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\* \* \*

**FALLIMENTO: POWER LOG SOCIETÀ CONSORTILE A R.L.**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. PASQUALE LICCARDO**

**N. 85/08**

**CURATORE: DOTT. PIERO AICARDI**

**LOTTO 2**

\* \* \*

**ALLEGATO "A"**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

**LOTTO 2**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** Ufficio al piano terzo del fabbricato in Comune di Castel Maggiore (BO), Località 1° Maggio, via S. Quasimodo n.42, composto da un ampio open space, diviso in più vani con pareti in cartongesso, e due servizi igienici con anti-wc comune, per complessivi circa m<sup>2</sup> 121, oltre ad un terrazzo che circonda l'intera unità immobiliare (circa m<sup>2</sup> 90). L'immobile è da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario. E' annessa la proprietà superficaria di una autorimessa, posta al piano interrato del vicino fabbricato in via Quasimodo n.14, di circa m<sup>2</sup> 16.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore (BO).**

**Ufficio.** Intestato a “--- – *Proprietà per l/I*” come segue:

| Fg | Part. | Sub | Ubicazione               | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons.  | R.C. €   |
|----|-------|-----|--------------------------|------|------|-----|--------|----------|
| 31 | 448   | 34  | Via Quasimodo n.42 - p.3 |      | A/10 | 2   | 6 vani | 1.828,26 |

**Autorimessa.** Intestata a “*COMUNE DI CASTEL MAGGIORE con sede in Castel Maggiore – Proprietà per l'area; --- – Proprietà superficaria*” come segue:

| Fg | Part. | Sub | Ubicazione                | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons.             | R.C. € |
|----|-------|-----|---------------------------|------|------|-----|-------------------|--------|
| 31 | 501   | 24  | Via Quasimodo n.14 - p.S1 |      | C/6  | 1   | 16 m <sup>2</sup> | 121,47 |

Il fabbricato di cui fa parte l'ufficio insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 31 – particella 448 – Ente urbano di m<sup>2</sup> 3.267, mentre il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa insiste su terreno distinto al Foglio 31 – particella 501 – Ente Urbano di m<sup>2</sup> 675.

**PARTI COMUNI E SERVITU'**. I beni oggetto di stima sono collocati in due edifici distinti e, per entrambi, le parti comuni sono quelle stabilite per legge, uso e destinazione.

Per **l'ufficio**, in particolare, con riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla denuncia catastale dell'immobile Prot.219710 del 29.07.2002, ed al rogito di acquisto del dante causa (atto Notaio --- del 14.03.2002, Rep. n.105838/17186), sono comuni le seguenti unità immobiliari:

- M.448/1 – Corte comune ai subalterni dal 19 al 32 ed al sub.34;
- M.448/17 – Atrio e vano scala del civ.42 comune ai subalterni dal 25 al 27 ed ai sub.31 e 34 *“con servitù di passaggio costituita a favore delle porzioni identificate con i subb. 19, 20, 21, 22, 23, 28, 29 e 30 del mappale 448 per accesso ai contatori ENEL/SEABO e l'accesso e la manutenzione di macchine frigorifere”*;

L'atto notarile suddetto precisa che *“l'area ad uso parcheggio [strada], identificata al N.C.E.U. al foglio 31 con il mappale 448 sub.36 è area privata ad uso pubblico, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a totale carico dei proprietari delle porzioni facenti parte dell'edificio in oggetto”*.

Dalla documentazione condominiale, si evince che all'ufficio in oggetto

competono complessivamente 64,943 millesimi di proprietà generale (comprendente i posti auto esterni), 71,515 mm di fabbricato.

Relativamente **all'autorimessa**, con riferimento all'elaborato planimetrico dell'immobile del 06.12.2000, ed al rogito di acquisto del dante causa (atto Notaio --- del 14.03.2002, Rep. n.105841/17187), sono comuni le seguenti unità immobiliari:

- M.501/16 – Sala condominiale al piano terra;
- M.501/17 – Portico al piano terra;
- M.501/18 – Ingresso, vano scale e ascensore;
- M.501/36 e 37 – Corridoi al piano interrato;
- M.501/38 – Corsello di accesso alle autorimesse;
- M.501/39 e 40 – Corridoi al piano interrato;
- M.501/41 – Corte.

L'atto notarile suddetto precisa che *“il portico al piano terra, identificato – quale bene comune non censibile – al foglio 31 con il mappale 501 sub.17 e l'area cortiliva circostante il complesso edilizio, identificata al foglio 31, con il mappale 501 sub.41, sono entrambe aree private ad uso pubblico, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a totale carico dei proprietari delle porzioni facenti parte dell'edificio in oggetto ...”*.

All'autorimessa in oggetto competono complessivamente 7,238 millesimi di proprietà generale e 8,440 mm scale.

Il fabbricato in cui si trova l'autorimessa fa parte di un complesso di edifici, comprendenti i civici nn.10, 12, 14, 16 e 18 di via Quasimodo, che hanno alcune aree in comune (area esterna destinata a parcheggio, rampa di accesso a garages, corsello garages, aree verdi e vialetti interni alle aree

verdi stesse). Nel citato rogito sono costituite le necessarie servitù di passaggio attive e passive inerenti l'unico corsello di accesso ai garage, i percorsi pedonali, le aree cortilive e i portici. Dette parti comuni a più edifici sono gestite da un "supercondominio". Poiché la ditta fallita vi possiede due autorimesse la posizione è unica, senza distinzione tra le due unità, e sono attribuiti 3,506 millesimi di proprietà generale e 28,160 mm di garages. Trattandosi di due autorimesse aventi la stessa superficie, per ogni unità si considera metà dei valori indicati nelle tabelle (1,753 mm di proprietà generale e 14,080 mm di garages).

**VINCOLI E ONERI.** Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI.** Vedi relazione notarile.

**CONFINI.** L'ufficio confina con vano scala comune e corte comune su più lati; l'autorimessa confina con parti comuni, beni ---, ragioni particella 518, ragioni particella 485, salvo altri.

**PROPRIETÀ.** L'ufficio in parola appartiene in piena proprietà alla società fallita.

L'autorimessa appartiene in proprietà superficiaria alla predetta società fallita; la proprietà del terreno appartiene al COMUNE DI CASTEL MAGGIORE.

Durata della concessione 99 anni a decorrere dal 31.10.1997.

**PERTINENZE.** Nessuna

**PROVENIENZA DEI BENI.** Gli immobili in parola sono pervenuti alla società ---, con atto a ministero Notaio --- di Bologna in data 12.07.2006 Repertorio n.115339/23312, trascritto a Bologna il 02.08.2006 all'art.31239.

Con rogito notaio --- di Bologna in data 18.12.2007, Repertorio

n.10937/5013, trascritto a Bologna il 21.12.2007 all'art.44927, la --- si è fusa per incorporazione nella ---.

**REGIME FISCALE.** La società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice. L'immobile in oggetto è un fabbricato non abitativo e strumentale per natura.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

**SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94.** Il fabbricato sito in via S. Quasimodo n.42, di cui fa parte l'**ufficio** in parola, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione di Costruzione n.52/00, rilasciata in data 16.08.2000;
- Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per opere interne ed esterne (ex art.2 legge n.662/1996) n.111/2001 - Prot. n.33451 del 29.11.2001;

In data 01.03.2002 sono stati ultimati i lavori di costruzione dell'intero edificio ed in pari data, con Prot. n.5889, è stata asseverata la conformità dell'immobile alle pratiche edilizie suddette.

In data 30.09.2002, Prot. n.27951, l'Amministrazione Comunale ha rilasciato l'Autorizzazione di Agibilità.

Il fabbricato sito in via S. Quasimodo n.14, di cui fa parte l'**autorimessa** in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione di Costruzione n.15/98, rilasciata in data 09.04.1998;
- Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per opere interne ed esterne (ex art.2 legge n.662/1996) n.146/2000 - Prot. n.18005 del 28.06.2000;

In data 26.07.2000 sono stati ultimati i lavori di costruzione dell'intero edificio ed in pari data, con Prot. n.22033, è stata denunciata la conformità dell'immobile alle pratiche edilizie suddette.

In data 28.07.2000, Prot. n.22196, è stata presentata domanda per ottenere l'Autorizzazione di Agibilità. Ai sensi del comma 3 art.4 del D.P.R. n.425/94, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità sarebbe attestata per silenzio-assenso. Non risulta che l'Amministrazione abbia richiesto documentazione integrativa avente efficacia di interruzione dei termini per la formazione del silenzio-assenso né, peraltro, ha attestato la completezza della documentazione.

Secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, il piano interrato, adibito ad autorimesse, risulterebbe ancora privo del Certificato Prevenzione Incendi.

In occasione del sopralluogo **nell'ufficio** si è riscontrato che l'open space è stato abusivamente suddiviso in più vani ad uso ufficio e archivio. Tale difformità rispetto allo stato legittimo è classificabile come opere interne di manutenzione straordinaria.

Queste **sono sanabili**, ai sensi dell'art.17 comma 3, lettera "c" della Legge Regionale n.23/2004, **mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività a Sanatoria** che prevede il pagamento di una somma, a titolo di oblazione, pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria pari a € 87,00.

Si precisa che la fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica del rispetto dei requisiti igienici nei confronti della normativa vigente.

Pertanto, il progetto a sanatoria potrebbe richiedere anche la realizzazione di opere edilizie finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

In occasione del sopralluogo nell'**autorimessa**, invece, non si sono riscontrate difformità rispetto allo stato legittimo, pertanto **l'immobile può considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico.**

**STATO DI OCCUPAZIONE.** L'immobile è occupato dalla --- in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato sotto forma di scrittura privata autenticata dal Notaio --- di Bologna in data 08.07.2008, Rep. n.22987/2302 e registrato al IV Ufficio delle Entrate di Bologna in data 08.07.2008, Serie 1T n.7774. Tale contratto ha durata di un anno a decorrere dal 08.07.2008.

**CONFORMITÀ IMPIANTI.** Sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità.

Relativamente all'ufficio: Impianto di riscaldamento, Impianto elettrico, di illuminazione e F.M., Impianto elettrico e antenna TV condominiale.

Relativamente all'autorimessa: Impianto elettrico condominiale

Per le certificazioni eventualmente mancanti 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 per l'eventuale 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.

**VALORE DEL LOTTO 2:** Il valore del bene in oggetto è stimato **a corpo** e non a misura in € **220.000,00** (euro duecentoventimila/00).

Bologna, li 19 febbraio 2009

**IL C.T.U.**

Ing. Giovanni Manaresi