

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.

N. 85/08

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PASQUALE LICCARDO

ALLEGATO "A"

CURATORE: DOTT. PIERO AICARDI

LOTTO 7

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 7

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Mario Soldati n.11, costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, per complessivi circa m² 49 ed una loggia di circa m² 3, da cui si accede ad un vano tecnico (ripostiglio) di circa m² 2; è annessa un'autorimessa di circa m² 17 con piccolo locale cantina di circa m² 4. Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Piano (BO). Beni intestati a "*SOCIETÀ FALLITA – Proprietà per l/l*" come segue:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
27	1048	31	Via Mario Soldati n.11 p.1		A/3	2	3 vani	185,92
27	1048	10	Via Mario Soldati n.11 p.t		C/6	2	16 m ²	79,33

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 27 – particella 1048 – Ente urbano di m² 1.406.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 27.851,25.

PARTI COMUNI E SERVITU'. I beni in parola fanno parte di un fabbricato, costituito da un unico corpo di fabbrica disposto a "C" diviso in due vani scala, corrispondenti ai civici 9 e 11 di via Soldati. Complessivamente il fabbricato è costituito da n.18 appartamenti (nove su ciascun piano), n.18 autorimesse con cantina e n.4 posti auto. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione. In particolare, con riferimento all'elaborato planimetrico dell'immobile Prot.BO0210846 del 20.06.2007, sono comuni le seguenti unità immobiliari:

- M.1048/1 – Passaggi carrabili, pedonali e verde comuni ai subalterni dal 2 al 27;
- M.1048/2 – Portico e passaggio pedonale comune ai subalterni 4, 6 e 7;
- M.1048/3 – Portico e passaggio pedonale comune ai subalterni 5, 8 e 9;
- M.1048/4 – Ingresso, vano scala e vano ispezionabile comuni ai sub. 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40 e 41 (Civico n.11);
- M.1048/5 – Ingresso, vano scala e vano ispezionabile comuni ai sub. 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44 e 45 (Civico n.9).

Nell'atto di provenienza si specifica che, *"fatta eccezione per le piccole porzioni di sottotetto sovrastanti i rispettivi vani scala condominiali ed identificate con la particella 1048 subalterni 4 et 5, tutta la restante parte di detto sottotetto non abitabile è esclusa dalle parti comuni del fabbricato, ma è annessa, come pertinenza esclusiva, agli appartamenti sottostanti posti al secondo piano ..."*. Si specifica, inoltre, che *"è compresa nella vendita*

anche la comunione relativa alle antenne televisive centralizzate poste sul tetto del fabbricato”.

Dalla documentazione condominiale si evince che la ripartizione delle spese generali è regolamentata da tre tabelle millesimali: Tab.A – Millesimi generali di proprietà dell’intero complesso immobiliare; Tab.B1 - Millesimi scale riferiti al vano scala A, civico n.11 e Tab.B2 - Millesimi scale riferiti al vano scala B, civico n.9.

Agli immobili oggetto della presente relazione competono complessivamente 45,957 millesimi generali Tab.A (34,720 per l’appartamento e 11,237 per l’autorimessa) e 83,545 millesimi Tab.B1.

Dalla documentazione condominiale ricevuta dall’Amministratore, relativa all’esercizio dell’anno passato, chiuso al 13.09.2009, il preventivo di spesa, comprensivo del saldo pregresso, ammonta a circa € 390.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell’immobile.

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

CONFINI. Sia l’appartamento che l’autorimessa confinano con parti comuni e beni della stessa proprietà fallita.

PROPRIETÀ. I beni in parola appartengono in piena proprietà alla società fallita.

PERTINENZE. L’autorimessa è pertinenziale all’alloggio.

PROVENIENZA DEI BENI. Gli immobili sono stati acquistati con atto di vendita con riserva della proprietà in data 20.09.2007, a ministero notaio dott. --- di Bologna, Repertorio n.28814 Fasc. n.9934, trascritto a Bologna il

15.10.2007 al Reg. part. n.34840 e Reg. Gen. n.61094.

In data 24.06.2009, a ministero dello stesso notaio dott. ---, Repertorio n.30015 Fasc. n.10877, trascritto a Bologna il 01.10.2009 al Reg. part. n14014 e Reg. Gen. n.51313, è stato stipulato **l'atto di remissione di debito e quietanza** in forza del quale si è perfezionato l'acquisto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Convenzione edilizia trascritta a Bologna in data 09.09.2004 all'art.32497 a favore del Comune di San Giorgio di Piano.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: nessuno

REGIME FISCALE. La società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice. L'immobile in oggetto (abitazione con annessa autorimessa e cantina) è fabbricato abitativo. 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.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del 2000, aggiornato ad aprile 2009, l'area su cui sorge il fabbricato è compresa in "*zone territoriali omogenee C*", normate dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'immobile è compreso nel Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato "Comparto 4 – Capoluogo – Ovest di via Pasolini" nel Lotto contraddistinto con il n.8.

La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla

determinazione del valore del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di Piano risulta che il fabbricato, di cui gli immobili in parola fanno parte, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

➤ Permesso di Costruire n.106 – Pratica n.2215, rilasciato in data 20.02.2006;

➤ Denuncia Inizio Attività in variante P.G. n.10298 del 12.06.2007.

In data 13.07.2007 è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'intero edificio ed il 17.07.2007, con P.G. n.12612, è stata presentata la richiesta del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità. In data 13.09.2007, con Prot. n.15497 il Comune di San Giorgio di Piano ha convalidato la Dichiarazione di Conformità rilasciata dal tecnico incaricato Geom. --- ed ha conseguentemente attestato che la Scheda Tecnica allegata alla suddetta richiesta sostituisce a tutti gli effetti il Certificato di Conformità edilizia di cui all'art.57 del Regolamento Edilizio comunale e vale come Certificato di Abitabilità o Usabilità di cui all'art.221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27.01.1934).

In occasione del sopralluogo, nell'**appartamento** non si sono rilevate difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 2007, pertanto **può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.**

Per quanto riguarda l'**autorimessa**, invece, si è riscontrata una difformità, presente anche negli altri garages di proprietà Power Log e presumibilmente esistente in tutto il piano terra: i muri perimetrali sono stati realizzati di

spessore pari a circa cm.25, anziché cm.38. Tale difformità comporta una maggior profondità dei locali, di circa cm.12-13 ed un aumento della Superficie non residenziale (Snr). Dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di Piano, si evince che al Lotto 8 del Comparto 4 del Piano Particolareggiato di cui fa parte l'edificio era stata assegnata, in ultima ridefinizione, una Superficie Complessiva (Sup. Utile + 60% Snr) pari a m²940. La scheda tecnica allegata alla Dichiarazione di Conformità riporta una Superficie Complessiva realizzata pari a m²939,11 (Su=697,40 + Snr=242,11) e pertanto esclude, in prima istanza, la possibilità di aumento di superfici. Per accertare la possibilità di sanare la difformità riscontrata occorrerebbe valutare l'intero intervento con computo e verifica della Snr complessiva di tutto l'edificio, effettuando rilievi anche nelle unità immobiliari di altra proprietà. **Data l'impossibilità di tale verifica, prudenzialmente si ritiene che l'abuso debba essere ripristinato, arretrando il portone di accesso all'autorimessa di circa cm 13.** Del costo di tale intervento se ne è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Nell'autorimessa, si è rilevata altresì una modesta differenza dell'altezza (m.2,75 anziché m.2,70), che rientra però nella tolleranza costruttiva, prevista nella misura del 2% dall'art.89 del Regolamento Edilizio Comunale e, pertanto, non costituisce abuso edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE. Gli immobili in parola sono liberi.

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

Relativamente alle parti comuni:

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI

➤ Impianto elettrico condominiale, certificato in data 12.07.2007.

Relativamente all'unità immobiliare:

➤ Impianto elettrico, certificato in data 12.07.2007;

➤ Impianto Idro-termo-sanitario e del gas, certificato in data 13.07.2007.

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 7: Il valore dei beni in oggetto è stimato a corpo e non a misura in € **95.000,00** (euro novantacinquemila/00).

Con osservanza.

Bologna, lì 5 febbraio 2010

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi