

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DR. MAURIZIO ATZORI</b>	
	<b>CURATORE DOTT. RICCARDO CENCI</b>	
	* * *	<b>N. 162/17</b>
	<b>FALLIMENTO “IMPRESA CATALLO S.R.L.”</b>	R.G.
	* * *	<b>LOTTO n. 1</b>
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO n. 1</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su porzione del comparto edilizio Via Pertini-Via Chiusure,	
	oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e costituito da lotti di	
	terreno edificabili ed aree destinate all’assolvimento degli standard	
	urbanistici. Presente cabina elettrica che serve il comparto.	
	Sito in comune di Dozza, località Toscanella, via Pertini snc, per una	
	superficie utile (SU) edificabile residua pari a mq. 2.256,70 circa.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Dozza:	
	<u>Foglio 16</u>	
	○ Map. 1127, Cat. D/1, RC € 51,00, via Pertini Sandro, PT.	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.T.</u> del Comune di Dozza:	
	<u>Foglio 16</u>	
	○ Map. 831, Qual. Frutteto, Cl. 2, 02 are 94 ca, RD. 5,13 RA. 2,13;	
	○ Map. 833, Qual. Frutteto, Cl. 2, 01 are 16 ca, RD. 2,02 RA. 0,84;	
	○ Map. 885, Qual. Frutteto, Cl. 1, 01 are 52 ca, RD. 3,44 RA. 1,26;	
	○ Map. 887, Qual. Frutteto, Cl. 1, 64 ca, RD. 1,45 RA. 0,53;	

o Map. 1088, Qual. Incolto Prod., Cl. U, 06 ca, RD. 0,01 RA. 0,01;

o Map. 1130, Qual. Frutteto, Cl. 1, 17 are 12 ca, RD. 38,73 RA. 14,15;

o Map. 1340, Qual. Semin. Arbor., Cl. 2, 03 are 17 ca, RD. 3,24 RA.  
1,80;

o Map. 1341, Qual. Semin. Arbor., Cl. 2, 04 are 35 ca, RD. 4,45 RA.  
2,47;

o Map. 1343, Qual. Seminativo, Cl. 2, 62 are 77 ca, RD. 64,19 RA.  
35,66;

o Map. 1345, Qual. Semin. Arbor., Cl. 2, 69 are 80 ca, RD. 71,38 RA.  
39,65.

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

Parti comuni: non presenti.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di  
esistere ed in particolare:

- Servitù di passaggio pedonale e carraio/impianti costituita con atto a  
rogito del Notaio Pier Ugo Toschi di Imola in data --, avente ad  
oggetto, in maggior consistenza, aree di terreno che hanno originato  
gli attuali beni in oggetto e precisamente che hanno originato i beni  
distinti con il Foglio 16, particella 1340, 1341 e 1345.

- Servitù di elettrodotto per cabina costituita con scrittura privata  
autenticata nelle firme del Notaio Domenico Damascelli di Bologna -  
-, avente ad oggetto il bene distinto con il Foglio 16, particella 1127.

- Servitù di elettrodotto per cavo costituita con scrittura privata  
autenticata nelle firme dal Notaio Domenico Damascelli di Bologna  
in data --, avente ad oggetto, in maggior consistenza, aree di terreno

che hanno originato gli attuali beni in oggetto e precisamente che

hanno originato i beni distinti con il Foglio 16, particella 1341 e

1343.

- Servitù di passaggio pedonale e carraio/impianti costituita con atto a

rogito del Notaio Pier Ugo Toschi di Imola in data -- avente ad

oggetto, in maggior consistenza, aree di terreno che hanno originato

gli attuali beni in oggetto e precisamente che hanno originato i beni

distinti con il Foglio 16, particella 1340, 1341 e 1345.

### **PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI**

Nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti

formalità:

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 22/04/2008---

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 23/03/2013 --- --.

- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione iscritta a Bologna

in data 02/10/2017 --.

#### Trascrizioni:

- Convenzione edilizia sottoscritta con il comune di Dozza, con atto a

rogito del Notaio Pier Ugo Toschi di Imola in data --.

- Servitù di passaggio pedonale e carraio/impianti costituita con atto a

rogito del Notaio Pier Ugo Toschi di Imola in data 25/07/2012 -- a

favore --, avente ad oggetto, in maggior consistenza, aree di terreno che hanno originato gli attuali beni in oggetto e precisamente che hanno originato i beni distinti con il Foglio 16, particella 1340, 1341 e 1345.

- Servitù di elettrodotto per cabina costituita con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 17/12/2012 -- avente ad oggetto il bene distinto con il Foglio 16, particella 1127.

- Servitù di elettrodotto per cavo costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 17/12/2012 -- avente ad oggetto, in maggior consistenza, aree di terreno che hanno originato gli attuali beni in oggetto e precisamente che hanno originato i beni distinti con il Foglio 16, particella 1341 e 1343.

- Servitù di passaggio pedonale e carraio/impianti costituita con atto a rogito del Notaio Pier Ugo Toschi di Imola in data 16/09/2013 -- a favore -- avente ad oggetto, in maggior consistenza, aree di terreno che hanno originato gli attuali beni in oggetto e precisamente che hanno originato i beni distinti con il Foglio 16, particella 1340, 1341 e 1345.

#### **REGIME FISCALE**

La Società fallita **E'** qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile **NON E'** un fabbricato. Trattasi di terreni edificabili.

NON sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il

regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “Pertini-Chiusure” approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera n. 79 del 22/11/2007 e Convenzione con il Comune di Dozza per l’attuazione di P.P.I.P. del 04/03/2008 rep. 3630/1745.

Si specifica che i termini di validità temporale della Convenzione scadono nel mese di marzo 2021.

I terreni in oggetto comprendono solo una parte dell’intero comparto individuato dal P.P.I.P. e su di essi non è ancora stato realizzato nessun fabbricato.

#### **Conformità impianti.**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l’aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell’art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile nella disponibilità della procedura.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione del comparto edilizio denominato “Pertini-Chiusure”, individuato all’interno del quadrilatero composto dalle vie Nuova Sabbioso, Pertini, Chiusure e dal Rio Manare, in ambito residenziale pedecollinare di nuova espansione, posto al margine meridionale dell’edificato urbano della

località Toscanella, frazione distante circa 4 km. dal Comune di Dozza.

Tale comparto è interessato da Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del 2007 ed ancora in vigore, che suddivide il territorio in nove lotti edificabili, di cui quattro già edificati e venduti a privati, non oggetto della presente procedura (Lotti individuati da 1 a 4), e cinque lotti ancora da edificarsi (Lotti individuati da 5 a 9), dotati di superficie utile complessiva pari a mq. 2.256,70. L'unico fabbricato presente sui terreni è costituito da cabine elettrica al servizio dei beni.

Oltre alle porzioni edificabili sono individuate nel comparto aree destinate ad attrezzature pubbliche ed all'assolvimento degli standards urbanistici che, in virtù della convenzione stipulata fra il Comune di Dozza ed il soggetto attuatore del Piano, dovranno essere cedute gratuitamente all'ente comunale.

Le opere di urbanizzazione del comparto risultano inoltre non ultimate e, di conseguenza, non collaudate. Si segnala che l'originale polizza fideiussoria, richiesta a garanzia della corretta esecuzione delle opere per un capitale assicurato pari ad € 1.566.097,98, è stata più volte ridotta fino a raggiungere l'attuale capitale di € 359.510,23. Detta riduzione è stata concordata con l'autorità comunale di controllo in funzione di successivi aggiornamenti contabili, dovuti al progressivo avanzamento delle opere di urbanizzazione.

Per tali motivi il sottoscritto ritiene che il costo delle opere di completamento possa essere individuato, in via approssimativa, in € 360.000,00, corrispondenti alla quota di capitale ancora oggetto di polizza fideiussoria.

Si sottolinea tuttavia la necessità di indagini specialistiche di dettaglio riguardanti l'attuale condizione delle opere di urbanizzazione esistenti, che potrebbero avere subito danni da deterioramento non appurabili a seguito di

una semplice indagine preliminare.

Per una più precisa individuazione di tutti i patti, gli obblighi e gli adempimenti riguardanti la lottizzazione si rimanda alla Convenzione per l'attuazione del P.P.I.P. stipulata fra soggetto attuatore e Comune di Dozza, segnalando che ogni onere ivi indicato deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

In ultimo, sulla base dei colloqui intercorsi fra lo scrivente e i rappresentanti dell'amministrazione comunale, si segnala che risulterebbe particolarmente opportuno, anche in virtù della ravvicinata scadenza dei termini della Convenzione e delle modifiche intercorse in materia di legislazione urbanistica dal 2008 ad oggi, provvedere a presentare richiesta di variante e proroga al Piano Particolareggiato; tale procedura potrebbe comportare una complessiva revisione degli accordi di piano con conseguente variazione (eventualmente ma non necessariamente in diminuzione) degli obblighi ed adempimenti previsti.

### CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie utile edificabile residuale del comparto risulta la seguente:

sup. utile            mq.        2.256,70

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su porzione del comparto edilizio Via Pertini-Via Chiusure, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e costituito da lotti di terreno edificabili ed aree destinate all'assolvimento degli standard urbanistici.

Sito in comune di Dozza, località Toscanella, via Pertini snc.

La valutazione viene effettuata attraverso il criterio del valore di

trasformazione.

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

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio

del bene in argomento,  riferito alla superficie utile edificabile, pari a **150,00**

**€/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore del terreno

secondo la relazione di seguito riportata:

2.256,70 mq. (sup. utile edificabile) x 150,00 €/mq. = € 338.505,00

VALORE TOTALE ARROTONDATO € 340.000,00

percentuale di abbattimento circa 40%

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 205.000,00**