
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI

REG. FALL. N. 48/2017

GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO MURGO

RELAZIONE PERITALE

L'esperto:

Francesco Paolo CORBO



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Francesco Paolo Corbo", written over a horizontal line.

PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, e l'acquisizione presso il Comune di Monghidoro (BO) di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, ed allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito, previa attività svolta direttamente dal Curatore Fallimentare dott. Stefano Cancellaro, e congiuntamente ad esso, esperiva nei giorni 08 e 16 febbraio 2018 i sopralluoghi presso l'immobile da oggetto di stima.

In tali date alla presenza ed in collaborazione con il Curatore Fallimentare effettuavo le operazioni peritali, procedendo alla ispezione dei luoghi, alla annotazione delle caratteristiche degli immobili ed ai rilievi fotografici, utili per rispondere in maniera puntuale ed esaustiva, ai quesiti posti dall'illustrissimo Giudice.

**Beni siti nel Comune di Monghidoro (BO)
Località Campeggio
Via Boschetta n. 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

I beni oggetto di perizia sono i seguenti:

- 1) piena proprietà di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione situato nel Comune di Monghidoro (BO), località Campeggio, alla Via Boschetta n° 9, costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale che si sviluppano sui piani terra e primo, oltre che da due vani ad uso autorimessa privata al piano seminterrato, cui si accede mediante rampa; oltre alla circostante area cortiliva in proprietà esclusiva, di pertinenza del fabbricato.
- 2) quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/3 (un terzo) riferita alle limitrofe aree pertinenziali destinate a strada e parcheggi, che dovranno essere cedute al Comune di Monghidoro quali opere di urbanizzazione.

Il tutto, in unico corpo, confinante con: beni

salvo altri.

Il fabbricato sopra descritto -punto 1- risulta identificato all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati di Monghidoro al Foglio 9, con le Particelle:

384 sub 1	Via Boschetta	Piani T-1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 2	Via Boschetta	Piani T-1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 3	Via Boschetta	Piano S1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 4	Via Boschetta	Piano S1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 5	Via Boschetta	Piano T	Bene Comune
	Non Censibile (area cortiliva pertinenziale).		

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato sopra descritto -punto 1-, risulta altresì identificata al Catasto Terreni di Monghidoro al Foglio 9, con la Particella:

384 Ente Urbano - Superficie are 19.34 - senza redditi.

Le aree destinate a strada e parcheggi -punto 2-, risultano identificate al Catasto Terreni di Monghidoro, al Foglio 9, con le Particelle:

363	Seminativo	Classe 3	Superficie are 00.75
	Reddito Dominicale euro 00,07		
	Reddito Agrario euro 00,23;		
368	Seminativo	Classe 3	Superficie are 04.55
	Reddito Dominicale euro 0,45		
	Reddito Agrario euro 1,41;		
375	Seminativo	Classe 3	Superficie are 00.24
	Reddito Dominicale euro 0,02		
	Reddito Agrario euro 0,07;		
377	Seminativo	Classe 3	Superficie are 00.62
	Reddito Dominicale euro 0,06		
	Reddito Agrario euro 0,19;		
379	Seminativo	Classe 3	Superficie are 00.15
	Reddito Dominicale euro 0,01		
	Reddito Agrario euro 0,05.		

Le aree identificate al Catasto Terreni di Monghidoro, al Foglio 9, con le Particelle 363, 368, 375, 377 e 379 sono state tutte regolarmente utilizzate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione, e successivamente messe a disposizione del Comune di Monghidoro. Si precisa che le opere di urbanizzazione della lottizzazione denominata "Boschetta" in località Campeggio sono state autorizzate con

Concessione Edilizia	n°	917/1997	(cfr allegato 1)
Concessione Edilizia	n°	1060/1999	(cfr allegato 2)
Permesso di Costruire	n°	1060 V/2004	(cfr allegato 3)

e regolarmente collaudate nel marzo 2011 (cfr allegato 4), il tutto in ossequio alla Convenzione Urbanistica -rep. n.41815- a rogito del Notaio [REDACTED] Piazza di Bologna in data 25 febbraio 1999, registrata al 2° Ufficio delle Entrate di Bologna in data 08 marzo 1999, Serie 2° al numero 383, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione Conservatoria dei RR.II. di Bologna in data 16 marzo 1999, ai numeri 8282 del Registro Generale e 5687 del Registro Particolare (cfr allegato 5). Per tale motivo le dette aree non sono alienabili, pertanto non saranno stimate.

2. DESCRIZIONE DEI BENI, ANCHE MEDIANTE L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI FOTOGRAFIE DEGLI STESSI

Il manufatto edilizio è una villetta bifamiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Monghidoro (B0) in località Campeggio, alla Via Boschetta n° 9. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo.

Le unità immobiliari costituenti la villetta -in numero di due- sono identiche e speculari, pertanto le descrizioni che seguono sono da intendersi per ognuna di esse (cfr allegati 6A, 6B, 6C e 7).

Al piano interrato è ubicato il box auto, mentre al piano terra ed al piano primo si sviluppa la parte abitativa. In particolare al piano terra, superata la porta di ingresso, vi è un ampio ingresso/soggiorno dal quale è possibile accedere ad una cucina abitabile, ad un bagno ed alla rampa di scale interna che porta al piano primo. La cucina è dotata di un balcone alla romana affacciante verso l'esterno, al pari dell'ingresso soggiorno che oltre alla porta di ingresso è dotato

di una ampia finestra apribile per consentire l'aerazione e l'illuminamento; il bagno del piano terra è cieco.

Al piano primo la rampa proveniente dal piano terra sbarca in un piccolo disimpegno che da accesso ad una camera da letto matrimoniale, ad una seconda camera e ad un bagno. La camera matrimoniale è dotata di un lucernaio a soffitto oltre che di porta finestra verso l'esterno che consente l'accesso ad un balcone. Anche la seconda camera è dotata di una porta finestra verso l'esterno che consente l'accesso ad un balcone, mentre il bagno è dotato di finestra affacciante verso l'esterno.

La superficie lorda complessiva delle due abitazioni è pari a circa mq 325,70,¹ così distinta:

Piano interrato -box-	mq	35,28
Piano terra	mq	106,16
Piano primo	mq	106,16
Balcone	mq	10,80
Pertinenza scoperta pavimentata	mq	39,30
Pertinenza scoperta posto auto	mq	28,00

I lavori non sono stati completati.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e per quanto è stato possibile accertare relativamente a quanto visibile, un elenco ragionevolmente completo delle lavorazioni ancora da effettuare è il seguente:

- box: massetto, pavimento, dipintura ed impianto elettrico;
 manutenzione/sostituzione basculante;
- alloggio: fornitura in opera di rivestimento delle scale esterne di accesso alle
 unità immobiliari;
 fornitura in opera delle ringhiere delle scale esterne di accesso alle
 unità immobiliari;
 pavimenti e rivestimenti in tutti gli ambienti;
 rivestimento della scala interna;

¹Per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali e di eventuali balconi ed aree esterne pavimentate. Si puntualizza che si è considerato il 50% della muratura divisoria da altra unità immobiliare, inoltre che tale superficie è stata desunta dalle planimetrie allegate al permesso di Costruire e riscontrate in loco a campione.

fornitura in opera di controsoffitto nei disimpegni per schermatura impianti;
fornitura in opera di impermeabilizzante e coppi sulle pensiline esterne a piano terra;
fornitura in opera di infissi interni;
fornitura in opera di sanitari e rubinetteria;
fornitura in opera di aspiratori nei bagni ciechi
fornitura in opera di caldaia per impianto di riscaldamento;
fornitura in opera di caloriferi;
completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura in opera del quadro elettrico del singolo alloggio, completo degli opportuni interruttori;
fornitura in opera di frutti e placche
esterno: completare la realizzazione dei muri contro terra e posare in opera il relativo rivestimento;
completare la rampa di accesso ai box ed agli alloggi;
realizzare n.ro due posti auto scoperti.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI, NONCHE' ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA

La legittimazione urbanistica dell'intervento deriva dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Boschetta" in Monghidoro, località Campeggio. La convenzione urbanistica -rep.n.41815- è stata rogata dal Notaio [REDACTED] di Bologna in data 25 febbraio 1999, registrata al 2° Ufficio delle Entrate di Bologna in data 08 marzo 1999, Serie 2° al numero 383, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione Conservatoria dei RR.II. di Bologna in data 16 marzo 1999, ai numeri 8282 del Registro Generale e 5687 del Registro Particolare (cfr allegato 5).

Per quanto attiene la legittimazione edilizia, le opere costruttive dell'edificio - non completate- sono iniziate ed in ottima parte realizzate in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monghidoro (BO) in data 15 Settembre 2006 - Pratica Edilizia n.1320 - Prot. n. 5536 (cfr allegato 8).
Detto Permesso di Costruire è stato originariamente rilasciato alla società "BREMA S.r.l." e successivamente volturato a nome della Società "PEGASUS S.r.l." con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica, del detto Comune di Monghidoro in data 20 febbraio 2008, Prot. n. 0977 - 6/3/1;
- Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Monghidoro (BO) in data 5 Aprile 2011 - Prot. n. 1638 - Pratica Edilizia N. 1491 -Anno 2010, su domanda presentata della Società ██████████ in data 16 Ottobre 2010, Prot. n. 5792 (cfr allegato 9).
Tale permesso, i cui lavori sono iniziati in data 19 settembre 2011, è successivamente scaduto in data 05 aprile 2016 come comunicato dal Comune di Monghidoro al Direttore dei Lavori, in data 22 marzo 2016 (cfr allegato 12).

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato lievi difformità dei lavori eseguiti rispetto ai titoli rilasciati, in particolare ha riscontrato una maggiore lunghezza del manufatto per metri 0,20 ed una maggiore larghezza del manufatto per metri 0,10, oltre ad una lieve differenza sulle altezze -di imposta e di colmo- del piano primo (cfr allegato 10).

E' parere dello scrivente, che le opere difformi siano sanabili trattandosi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi del comma 2 dell'articolo 14, nonché degli articoli 14bis, 15 e 17 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 ottobre 2004, n. 23; dei commi 2 e 2ter, dell'articolo 34 del D.P.R. 380/2001; degli articoli 76 e 77 del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Monghidoro.

La regolarizzazione delle opere difformi sarà a titolo oneroso e sarà attuata con la predisposizione di apposita pratica edilizia, che dovrà prevedere la sanatoria delle difformità ed il completamento dei lavori.

La sanatoria delle difformità edilizie è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione di una somma, da 1.000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile (articolo 17, comma 3, lettera c della Legge Regionale Emilia Romagna 23/2004). Cautelativamente lo scrivente ipotizzerà nei conteggi che seguono, di dover corrispondere l'oblazione nella misura massima: € 5.000,00.

Il completamento dei lavori edilizi è subordinato al pagamento del contributo sul costo di costruzione per le parti da ultimare. Alla luce dell'elenco -non esaustivo- delle opere da eseguire per il completamento dei lavori, considerato che per il rilascio del Permesso di Costruire 1491/2010 è già stato corrisposto il pagamento del contributo sul costo di costruzione pari ad € 1.218,00; atteso che dal 2010 ad oggi non sembra che sugli immobili sia stata eseguita alcuna lavorazione, è ovvio che il contributo sul costo di costruzione da corrispondere al comune di Monghidoro per il completamento dei lavori edilizi sarà non inferiore ad € 1.218,00.

Cautelativamente lo scrivente ipotizzerà nei conteggi che seguono, di dover corrispondere il contributo sul costo di costruzione in misura doppia rispetto alle attese, per tenere in debita considerazione sia gli aggiornamenti tariffari che gli eventuali aumenti di costo delle materie che potrebbero far lievitare l'importo delle opere di completamento e, conseguentemente, il contributo sul costo di costruzione. Contributo sul costo di costruzione nella misura massima: € 2.500,00.

Per quanto attiene la conformità catastale, ognuna delle parti dell'immobile è regolarmente iscritto in catasto alla categoria F/3 (unità in corso di costruzione) (cfr allegato 11).

4. STIMA DEI BENI, IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO E TENENDO CONTO DELL'ESISTENZA DEI DIRITTI REALI O PERSONALI A FAVORE DI TERZI, DEGLI ONERI GIURIDICI E DEI VINCOLI EVENTUALMENTE GRAVATI SUGLI STESSI, QUALI SI EVINCONO DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DA QUELLA ACQUISITA PRESSO I COMPEENTI UFFICI PUBBLICI.



Il compendio immobiliare sarà stimato nell'ipotesi che sia completo in ogni sua parte ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione. A valle della stima si applicheranno le deduzioni necessarie per tenere nella debita considerazione lo stato di fatto dell'immobile.

Il criterio di stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età. Le fonti di informazione utilizzate sono state essenzialmente l'ufficio tecnico del Comune di Monghidoro, l'Agenzia del Territorio: Osservatorio Mercato Immobiliare, nonché informazioni acquisite in loco circa l'apprezzamento degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare in genere e nello specifico nel comune di Monghidoro.

Per la determinazione della superficie commerciale si adottano i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% dell'effettiva superficie occupata dalla unità immobiliare comprensiva dei muri interni;
- il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione;
- il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione;
- il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- il 30% della superficie dei balconi e pertinenze esclusive.

Nel caso che ci occupa le superfici delle due abitazioni interessate sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)
Piano Interrato Box	35,28	0,25	8,82
Esterno Posto auto	28,00	0,30	8,40
Piano Terra Alloggio	106,16	1	106,16
Piano Terra Pertinenza pavimentata	39,30	0,30	11,79
Piano Primo	106,16	1	106,16

Alloggio			
Piano Primo Balcone	10,80	0,30	3,24
Totale	327,70		244,57

La stima del compendio immobiliare, in base al valore di mercato, è pertanto pari a:

Immobile	Superficie Commerciale (mq)	Valore a corpo (€)
Residenziale	244,57	400.000,00

Il più probabile valore di mercato della villetta bifamiliare è pari a circa €.400.000,00.

Adeguamenti/correzioni della stima

Riduzione del valore del 22,50% per opere necessarie al completamento dell'immobile: € 90.000,00

Spese occorrenti per sanatoria difformità edilizie riscontrate € 5.000,00

Spese occorrenti per rilascio Permesso di costruire utile al completamento dell'immobile –contributo sul costo di costruzione-: € 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 3.750,00

Gli adeguamenti/correzioni della stima ammontano pertanto a: € **101.250,00**

con conseguente riduzione del valore della villetta bifamiliare a complessivi €.298.750,00 **che si arrotondano ad €.295.000,00 (dico euro duecentonovantacinquemila e centesimi zerozero).**

5. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Immobili

Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati di Monghidoro (BO) al Foglio 9, con le Particelle:

- | | | | |
|--------------|----------------------------------|-----------|----------|
| 1. 384 sub 1 | Via Boschetta | Piani T-1 | Cat. F/3 |
| | (unità in corso di costruzione); | | |
| 2. 384 sub 2 | Via Boschetta | Piani T-1 | Cat. F/3 |
| | (unità in corso di costruzione); | | |
| 3. 384 sub 3 | Via Boschetta | Piano S1 | Cat. F/3 |

- (unità in corso di costruzione);
4. 384 sub 4 Via Boschetta Piano S1 Cat. F/3
(unità in corso di costruzione);
5. 384 sub 5 Via Boschetta Piano T
Bene Comune Non Censibile.
6. 384 terreno (Ente Urbano) Superficie are 19.34
7. 363 Seminativo Classe 3 Superficie are 00.75
Reddito Dominicale euro 00,07
Reddito Agrario euro 00,23;
8. 368 Seminativo Classe 3 Superficie are 04.55
Reddito Dominicale euro 0,45
Reddito Agrario euro 1,41;
9. 375 Seminativo Classe 3 Superficie are 00.24
Reddito Dominicale euro 0,02
Reddito Agrario euro 0,07;
10. 377 Seminativo Classe 3 Superficie are 00.62
Reddito Dominicale euro 0,06
Reddito Agrario euro 0,19;
11. 379 Seminativo Classe 3 Superficie are 00.15
Reddito Dominicale euro 0,01
Reddito Agrario euro 0,05.

Proprietà

Ad oggi la proprietà degli immobili è della [REDACTED] con socio unico, con sede in Foggia alla Via Napoli Km. 1,500, codice Fiscale e partita [REDACTED] (1/1 della piena proprietà per gli immobili ai punti n.ri 1-2-3-4-5-6) - (1/3 della piena proprietà per gli immobili ai punti n.ri 7-8-9-10-11).

Alla data del 14 marzo 2005 la proprietà degli immobili era [REDACTED] [REDACTED] con sede in Argelato (BO) alla via della Repubblica n.5, codice fiscale e [REDACTED] giusto atto a rogito del Notaio in Bologna [REDACTED] [REDACTED] data Rep.n. 129957/25228. (1/1 della piena proprietà per gli immobili ai punti n.ri 1-2-3-4-5-6) - (1/3 della piena proprietà per gli immobili ai punti n.ri 7-8-9-10-11).

In virtù di tale atto la [REDACTED] presenta istanza di Permesso di Costruire al Comune di Monghidoro in data 16 giugno 2005 cui segue il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di Monghidoro (BO) in data 15 Settembre 2006 - Pratica Edilizia n.1320 - Prot. n. 5536, dal quale hanno origine i lavori per la realizzazione della villetta bifamiliare oggetto di stima.

Alla data dell'11 settembre 2011 la proprietà degli immobili era di [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), giusto atto a rogito del Notaio in Bologna [REDACTED] in data 11 Settembre 2007 rep. n. 140065/30295, registrato in via telematica all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di "Bologna 3" - il 19 Settembre 2007 al n.8630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Bologna - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 28 Settembre 2007 ai numeri 57787 del Registro generale e 32877 del Registro particolare, con il quale la [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), ha acquistato dalla [REDACTED] con sede in Argelato (BO) alla via della Repubblica n.5, codice fiscale e [REDACTED] (1/1 della piena proprietà per gli immobili ai punti n.ri 1-2-3-4-5-6) - (1/3 della piena proprietà per gli immobili ai punti n.ri 7-8-9-10-11).

Alla data del 30 maggio 2012 la proprietà degli immobili era acquisita dalla [REDACTED] con socio unico, con sede in Foggia alla Via Napoli Km. 1,500, codice Fiscale e [REDACTED] giusta compravendita dalla [REDACTED] per atto Notaio [REDACTED] sede in Bologna del 30/05/2012 rep. n.31648 racc. n.12066, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 21085 R.P. 14990 del 31/05/2012.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

**Beni siti nel Comune di Monghidoro (BO)
Località Campeggio**

Via Boschetta n. 9

Ubicazione

Piena proprietà di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione situato nel Comune di Monghidoro (BO), località Campeggio, alla Via Boschetta n° 9, costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale che si sviluppano sui piani terra e primo, oltre che da due vani ad uso autorimessa privata al piano seminterrato, cui si accede mediante rampa; oltre alla circostante area cortiliva in proprietà esclusiva, di pertinenza del fabbricato.

Consistenza

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non sono ancora state presentate le apposite planimetrie catastali con le relative consistenze.

Le dimensioni metriche del compendio immobiliare allo stato di fatto sono di seguito riassunte:

Destinazione	Superficie Lorda (mq)
Piano Interrato Box	35,28
Esterno Posto auto	28,00
Piano Terra Alloggio	106,16
Piano Terra Pertinenza pavimentata	39,30
Piano Primo Alloggio	106,16
Piano Primo Balcone	10,80
Totale	327,70

Confini

Il compendio immobiliare -unico corpo- confina con: beni Monti Adelmo, restanti ragioni della [REDACTED] salvo altri.

Dati catastali

Il fabbricato sopra descritto risulta identificato all'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati di Monghidoro al Foglio 9, con le Particelle:

384 sub 1

Via Boschetta

Piani T-1

Cat. F/3

	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 2	Via Boschetta	Piani T-1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 3	Via Boschetta	Piano S1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 4	Via Boschetta	Piano S1	Cat. F/3
	(unità in corso di costruzione);		
384 sub 5	Via Boschetta	Piano T	Bene Comune
	Non Censibile (area cortiliva pertinenziale).		

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato sopra descritto -punto 1-, risulta altresì identificata al Catasto Terreni di Monghidoro al Foglio 9, con la Particella:

384 Ente Urbano - Superficie are 19.34 - senza redditi.

Prezzo base

La piena proprietà del fabbricato bifamiliare in corso di costruzione situato nel Comune di Monghidoro (BO), località Campeggio, alla Via Boschetta n° 9, costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale che si sviluppano sui piani terra e primo, oltre che da due vani ad uso autorimessa privata al piano seminterrato, cui si accede mediante rampa; oltre alla circostante area cortiliva in proprietà esclusiva, di pertinenza del fabbricato è posto in vendita ad un prezzo base di **€.295.000,00 (dico euro duecentonovantacinquemila e centesimi zerozero).**

7. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUI BENI

Consistenza dei beni oggetto dei gravami di seguito descritti.

Immobili

Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati di Monghidoro (BO) al Foglio 9, con le Particelle:

1.	384 sub 1	Via Boschetta	Piani T-1	Cat. F/3
		(unità in corso di costruzione);		
2.	384 sub 2	Via Boschetta	Piani T-1	Cat. F/3
		(unità in corso di costruzione);		

al tasso d'interesse annuo del 5,75% della durata di 12 anni e 9 mesi, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 24184 R.P. 3378 del 21/06/2012, domiciliata presso la propria sede in Roma alla Via Lucrezia Romana n.41/47;

- [REDACTED] per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per atto Notaio [REDACTED] con sede in Bologna del 20/06/2012 rep. n.31668 racc. n.12082, concessa per la somma capitale di € 36.000,00 a garanzia della somma di € 54.000,00, al tasso d'interesse annuo del 5,75% della durata di 12 anni e 9 mesi, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 24184 R.P. 3379 del 21/06/2012, domiciliata presso la propria sede in Roma alla Via Lucrezia Romana n.41/47;
- [REDACTED] per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per atto Notaio [REDACTED] con sede in Bologna del 15/10/2012 rep. n.31786 racc. n.12174, concessa per la somma capitale di € 75.000,00 a garanzia della somma di € 112.500,00, al tasso d'interesse annuo del 5,75% della durata di 11 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 39424 R.P. 5654 del 16/10/2012, domiciliata presso la propria sede in Bologna alla Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.15;
- [REDACTED] per la Provincia di Bologna per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Bologna (Sezione Lavoro) il 12/01/2015 rep. n.27, concessa per la somma capitale di € 3.974,00 a garanzia della somma di € 4.009,08, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 8940 R.P. 1322 del 10/03/2015, domiciliata presso l'Avv. Letizia Faldella con studio in Bologna alla Via D'Azeglio n.31;
- [REDACTED] Professionale per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Bologna il 07/03/2017 rep. n.1269/2017, concessa per la somma capitale di € 20.308,49 a garanzia

della somma di € 30.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al RG. 34602 R.P. 6088 del 24/07/2017, domiciliata presso l'Avv Giuseppe Germano con studio in Bologna alla Via Loderingo degli Andalò n.3/2.

8. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA. PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA ATTESTAZIONE

Poiché il fabbricato in oggetto è "in corso di costruzione" e non sono state ancora completate le opere incidenti sull'efficienza energetica, lo stesso non può ancora essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi e per gli effetti delle vigenti Norme sia Statali che Regionali.

Foggia, 16 marzo 2018



Il perito
Ing. Francesco Paolo Corbo


ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01

Opere di Urbanizzazione: Concessione Edilizia n° 917/1997

Allegato 02

Opere di Urbanizzazione: Concessione Edilizia n° 1060/1999

Allegato 03

Opere di Urbanizzazione: Permesso di Costruire n° 1060V/2004

Allegato 04

Opere di Urbanizzazione: Relazione di Collaudo opere di Urbanizzazione Lottizzazione Boschetta

Allegato 05

Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Boschetta" in Monghidoro (BO) località Campeggio.



Allegato 06A

Permesso di Costruire 1491/2010 del 05/04/2011.

Elaborato n. 1 - PIANTE PROGETTO

Allegato 06B

Permesso di Costruire 1491/2010 del 05/04/2011.

Elaborato n. 2 - PROSPETTI PROGETTO

Allegato 06C

Permesso di Costruire 1491/2010 del 05/04/2011.

Elaborato n. 3 - SEZIONI E PARTICOLARI

Allegato 07

Documentazione Fotografica

Allegato 08

Permesso di Costruire in data 15 Settembre 2006 - Pratica Edilizia n.1320 - Prot. n. 5536

Allegato 09

Permesso di Costruire in data 5 Aprile 2011 - Pratica Edilizia N. 1491 - Prot. n. 1638.

Allegato 10

Schemi grafici e di raffronto tra lo stato di fatto e le opere autorizzate.

Allegato 11

Documentazione catastale.

Allegato 12

Carteggio inerente il PdC 1491/2010 circa la scadenza del medesimo titolo edilizio.