

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **10/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Orlando Camiciola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile In corso di Costruzione

Esperto alla stima: Ing. Aldo Bini
Codice fiscale: BNILDA50S07L117R
Studio in: Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni
Telefono: 0744-407577
Fax: 0744-407577
Email: info@aldobini.it
Pec: aldo.bini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: omissis sezione censuaria Alviano foglio 8, particella 595

2. Stato di possesso

Bene: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Campo della Fiera - Alviano Scalo - Alviano (Terni) - 05020

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

Prezzo da libero: € 343.739,21

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Alviano (Terni)**
Località/Frazione **Alviano Scalo**
via Campo della Fiera

Lotto: 001 - Immobile In corso di Costruzione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Alviano (Terni) CAP: 05020 frazione: Alviano, Via Campo della Fiera

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **omissis** , sezione censuaria Alviano, foglio 8, particella 595

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattasi di costruzione ancora non ultimata e quindi non censita

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato sito in zona periferica parzialmente edificata ed in gran parte con destinazione agricola

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Stazione Ferroviaria, Bar e negozi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alviano Paese.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Alviano.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro **omissis**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro **omissis** ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. NESSUNA

Millesimi di proprietà: ASSENTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ASSENTI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON DEFINITO

Note Indice di prestazione energetica: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ASSENTI

Avvertenze ulteriori: ASSENTI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissis

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 11/2010 del 17/05/2010

Intestazione: **omissis**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **omissis**

Intestazione: **omissis**.

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Rilascio in data 25/09/2014 al n. di prot. **omissis**

NOTE: **omissis**

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di cubatura e differenti distribuzione delle fondellature negli spazi interni e nella tipologia delle scale rispetto all'autorizzato con PdiC n **omissis**

Regolarizzabili mediante: Sanatoria soggetta a Convenzione con il Comune di Alviano

Descrizione delle opere da sanare: Diversa realizzazione della copertura con aumento di cubatura, Diversa distribuzione degli spazi interni, Variazioni Prospettiche,

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedi quanto sopra elencato

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	32 del 22/08/2011
Zona omogenea:	B2

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Per Aumento di Cubatura
Estremi delle convenzioni:	da sottoscrivere
Obblighi derivanti:	LA CONVENZIONE E' DA STIPULARE CON IL COMUNE DI ALVIANO PER INCREMENTO DI CUBATURA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mcxmq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Volume massimo ammesso:	1290
Altro:	con fattibilità di convenzione per incremento di cubatura pari a 0,5 mcxmq per complessivi 1720 mc di cui realizzati attualmente mc 1714,80 AI SENSI DELL'ART14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Alviano

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di cubatura e differenti distribuzione delle fondellature negli spazi interni e nella tipologia delle scale

Regolarizzabili mediante: Sanatoria soggetta a Convenzione con il Comune di Alviano

Descrizione delle opere da sanare: Diversa realizzazione della copertura con aumento di cubatura, Diversa distribuzione degli spazi interni, Variazioni Prospettiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**

Trattasi di Fabbricato costituito da un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, un piano terreno ad uso commerciale, un piano primo costituito da 3 appartamenti ad uso residenziale, un piano secondo con ulteriori tre appartamenti residenziali ed un piano soffitta suddiviso in due porzioni, il tutto completo di tamponature e divisori interni, ma non ultimato. Cubatura complessiva realizzata 1714.80 mc

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo, secondo e soffitte

L'edificio è stato costruito nel: è in fase di costruzione dal 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Intero fabbricato; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza conforme al regolamento edilizio per l'uso

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato in corso di costruzione in buone condizioni

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: nuovi
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone - Note: nuove
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone - Note: nuove
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone - Note: nuove a rustico
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone - Note: nuove
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: nuove
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: nuove

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo - Note: Sono presenti le sole predisposizioni per la eventuale realizzazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: trattasi di esecuzione delle sole schermature
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: trattasi di esecuzione delle linee interne predisposte per allaccio alla fognatura comunale

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame - Note: trattasi della sola predisposizione per allaccio alla rete di distribuzione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: trattasi di esecuzione delle sole schermature
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: buone - Note: trattasi di esecuzione delle sole schermature, predisposte per allaccio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	SONO PRESENTI SOLO LE SCHERMATURE DEGLI IMPIANTI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	SONO PRESENTI SOLO LE SCHERMATURE DEGLI IMPIANTI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	SONO PRESENTI SOLO LE PREDISPOSIZIONI PER EVENTUALE REALIZZAZIONE

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Essendo il fabbricato in fase di costruzione con emissione di stati di avanzamento e pagamenti diretti di alcune lavorazioni, la Stima è stata realizzata assumendo la documentazione fornita dalla direzione dei lavori Geom. **omissis**, dietro controllo dell'eseguito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alviano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Alviano;

Altre fonti di informazione: Stati di avanzamento e documentazione fatturata.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Altro Metodo di Valorizzazione

Si è proceduto alla valorizzazione individuando i costi reali sostenuti per la acquisizione del terreno e dei costi per la costruzione dell'immobile allo stato attuale, reperendo tramite ricerca approfondita e minuziosa, gli stati di avanzamento lavori, le fatture ed ogni costo sino al momento attuale, sostenuto.

Metodo di Valorizzazione tramite costi sostenuti per la costruzione documentati da stati di avanzamento e fatture

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 375.434,08
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 375.434,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 375.434,08

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	€ 375.434,08	€ 375.434,08

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Oneri di Costruzione al Comune di Alviano Residuo concessione originaria	€ -6.162,19
Costi per realizzazione opere da convenzionare per incremento cubatura al Comune di Alviano	€ -4.391,88
Monetizzazione aree oggetto di convenzione Comune di Alviano	€ -3.140,80
Costo atto per acquisto aree soggette a convenzione con Comune di Alviano	€ -1.600,00
Oneri urbanizzazione per incremento cubatura	€ -3.000,00
Costo Costruzione per incremento Cubatura	€ -6.000,00
Oneri deposito Variante strutturale Regione Umbria	€ -400,00
Variante strutturale Ingegnere	€ -2.000,00
Variante Edilizia a Sanatoria per incremento Cubatura	€ -3.000,00
Stipula convenzione Comune di Alviano	€ -2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 343.739,21
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 343.739,21

Data generazione:

20-07-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Aldo Bini

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **10/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Orlando Camiciola**

ALLEGATO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: Ing. Aldo Bini
Codice fiscale: BNILDA50S07L117R
Studio in: Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni
Telefono: 0744-407577
Fax: 0744-407577
Email: info@aldobini.it
Pec: aldo.bini@ingpec.eu







































































