

**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: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuovi
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a. e laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuove
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuove
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuove a rustico
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuove
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuove
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nuove
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> - Note: Sono presenti le sole predisposizioni per la eventuale realizzazione
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: trattasi di esecuzione delle sole schermature
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: trattasi di esecuzione delle linee interne predisposte per allaccio alla fognatura comunale

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> - Note: trattasi della sola predisposizione per allaccio alla rete di distribuzione
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: trattasi di esecuzione delle sole schermature
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> - 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:	<b>€ 343.739,21</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 343.739,21</b>

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

---







































































