

---

# **Tribunale di Terni**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis...**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

<h3><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b></h3>
---

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it

Pec: francesco.orsi1@geopec.it

**Beni in Arrone (Terni)**  
Frazione **Casteldilago**  
via della Rocchetta n. 21

**Lotto: unico**

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) unità immobiliare a destinazione abitativa, forno, cantina esterna e corte esclusiva.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, via della Rocchetta n. 21**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ...OMISSIS.... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Catinelli Moira nata a Terni il 27/09/1978, cf. CTNMRO78P67L117C, proprietaria per 500/1000; ...omissis...., nato a Terni il 07/05/1976, cf. ...OMISSIS...., proprietario per 500/1000 foglio 8, particella 173, sub. 1, particella 174, sub. 1 particella 175, sub. 3, Via della Rocchetta, piano T-1, sezione censuaria Arrone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 18/07/2002, Voltura n. 6378.1/2002 in atti dal 24/08/2002 (prot. n. 00066825) Rep. n. 7821, Rogante P. Cirilli, Sede Terni, Registrazione Terni n. 2332 del 26/07/2002.

Confini: L'unità immobiliare confina ad ovest con altra unità a destinazione residenziale distinta alla part 175, sub 4 e con viale pedonale pubblico; a nord, oltre il forno, con corte di pertinenza di altra unità immobiliare; a sud e ad est con il costone roccioso perimetrale al centro storico del Borgo di Casteldilago; Salvo altri.

**Note: In questa sede è opportuno riportare che l'attuale intestazione catastale non è aggiornata, in quanto non è stato volturato il Decreto di separazione n .1543 R.G.A.C. n. 7420 Cron. del 06/07/2009, con il quale la piena proprietà è stata trasferita per intero al Sig. ...omissis....**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non è conforme con la planimetria catastale perché riporta i locali del piano seminterrato (nella stessa riportato come piano terra) ad uso cantina, mentre trattasi di locali a destinazione abitativa, adibiti a camera da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno; inoltre la planimetria manca della finestra nell'ultimo locale a sud/est denominato cantina, di quella del soggiorno e del taglio del tramezzo tra cucina e soggiorno; l'intestazione attuale non è aggiornata.

Regolarizzabili mediante: Docfa per Variazione dell'accatastamento.

Aggiornamento Catasto fabbricati - Docfa: € 550,00 (importo complessivo di compenso del tecnico e spese per tributi catastali);

Voltura catastale per aggiornamento intestazione al Decreto di separazione n. 1543 R.G.A.C., cron. 7420 del 06/07/2009: € 250,00 (importo complessivo di compenso del tecnico e spese per tributi catastali).

**Oneri Totali: € 800,00**

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il contesto in cui si inserisce l'immobile oggetto della presente stima è quello del centro storico del borgo di Casteldilago, Frazione del Comune di Arrone. La zona risulta tranquilla e mediamente abitata.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** Area di interesse naturalistico e ambientale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: dalle risultanze del certificato di residenza del Comune di Arrone del 16/03/2015, si fa presente che l'esecutato è residente nell'unità in oggetto.

**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:*

Nessuno.

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

Nessuno.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

*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 Banca dell'umbria contro ...omissis... e Catinelli Moira derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 156.000,00 - Importo capitale: € 78.000,00

rogito Notaio Paolo Cirilli in data 18/07/2002, rep. 7822 iscritto/trascritto a Terni in data 22/07/2002, Reg. Gen. 7610, Reg. Part. 1499

- Ipoteca legale del 08/07/2009 Reg. Gen. 8547, reg. part. 1587, **già cancellata** il 31/01/2013 a favore di Equitalia Terni Spa, derivante da Ipoteca Legale Esattoriale - iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2009 a Reg. Gen. 1587, Reg. Part. 8547

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare Reg. Gen. 7895, Reg. part. 6186 del 18/09/2014 a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA con sede in Roma, a carico del Sig. ...omissis... per la somma di €. 60.441,02, atto giudiziario dell'Ufficiale Giudziario di Terni del 24/07/2014 rep. 2527

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non è stato costituito il condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è regolarizzabile mediante la redazione a firma di un tecnico abilitato. Sulla base delle sue caratteristiche costruttive e in riferimento alla data del sopralluogo del Gennaio 2015, il sottoscritto lo può identificare in Classe Energetica "F".

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**-Titolare/Proprietario:** **antecedentemente al 06/12/1982** di proprietà della Sig.ra Bartolucci Florinda, nata ad Arrone il 21/06/1917;

**-Titolare/Proprietario:** Bifolchetti Claudio, nato a Pisa il 26/07/1955, **dal 06/12/1982 al 18/07/2002** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierluigi Iorio stipulato in data 06/12/1982, rep. 10881/2016 reg. a Spoleto al n. 2382 del 23/12/1982, trascritto a Terni in data 21/12/1982 al n. 7125;

**-Titolare/Proprietario:** ...omissis..., nato a Terni il 07/05/1976 e Catinelli Moira nata a Terni il 27/09/1978, **dal 18/07/2002 al 06/07/2009**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Cirilli stipulato in data 18/07/2002, rep. 7821/2271, registrato a Terni il 26/07/2002 al n. 2332 serie 1V, trascritto a Terni in data 22/07/2002, Reg. Gen. 7609, Reg. Part. 5358;

**-Titolare/Proprietario:** ...omissis... nato Terni il 07/05/1976, **dal 06/07/2009 ad oggi (attuale**

**proprietario**), in forza di Decreto di separazione con assegnazione di beni n. 1543 R.G.A.C., cron. 7420 del 06/07/2009, trascritto a Terni in data 19/08/2009, Reg. Gen.10307, Reg. Part 6704.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

1- Intestazione: Bifolchetti Claudio

Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

Per lavori: posa in opera di impianto a metano , tracce e installazione caldaia

Rilascio in data 10/11/1993;

2 - Intestazione: Bifolchetti Claudio

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sistemazione esterna e delimitazione della corte con ringhiera e posa fioriere in pietra

Rilascio in data 04/12/1993;

nb: questa pratica edilizia non prevede la realizzazione della cantina esterna interrata, per cui, esaminando le foto agli atti nelle quali la stessa è assente, si evince che è stata realizzata, in assenza di autorizzazione, dopo questa data.

in questa sede è opportuno precisare che, anche se non esiste agli atti del Comune di Arrone un progetto completo, l'unità immobiliare è legittimata, ad esclusione delle irregolarità riportate al paragrafo 7.1- *Conformità edilizia*, perchè porzione di un edificio realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).

**Per quanto sopra lo stato autorizzato dell'immobile è rappresentato dalla planimetria catastale precedente a quella agli atti.**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cantina interrata esterna e diverso utilizzo dei locali seminterrati

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia per mancata comunicazione opere interne

Descrizione delle opere da sanare: Tutto il piano seminterrato non è adibito a cantina ma bensì ad abitazione.

Sanatoria edilizia, comprensiva di spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Le opere da sanare, mancando una planimetria e/o progetto negli archivi del Comune di Arrone, sono identificabili perchè assenti nella planimetria catastale precedente a quella agli atti che, come già detto rappresenta lo stato autorizzato. Dall'analisi dello stato di fatto e di quello autorizzato, effettuata in data 16/03/2015 unitamente ai tecnici del Comune di Arrone, scaturisce che la diversa utilizzazione dei vani del seminterrato, da cantina a zona notte, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, così come riportato all'art. 155, comma 3 della Legge Regionale n° 1 del 2015; I vani posti al piano seminterrato hanno

dimensioni compatibili con i dettami di cui all'art. 156 della Legge Regionale n° 1 del 2015.

Va fatto presente che la planimetria catastale precedente rappresentava già il piano seminterrato (in essa riportato come piano terra) come residenziale, per cui si configura solo eventuale sanatoria per la recente realizzazione di opere interne, riguardante impianti, finiture e per il senso inverso della scala.

La cantina esterna interrata non è autorizzata e non essendo sanabile più in avanti si valuterà il costo per la demolizione.

Per la pensilina esterna posta in corrispondenza dell'ingresso all'unità è presente agli atti una richiesta di autorizzazione prot. 4522 del 08/11/1993, sulla quale il Comune di Arrone non si è mai espresso.

In questa sede è opportuno menzionare che la finestra del ripostiglio del piano seminterrato e quella del soggiorno, assenti nella planimetria catastale agli atti, non configurano abuso edilizio, in quanto sono presenti nella planimetria catastale precedente a quella attuale ed esistente in archivio catastale.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	della Giunta Regionale dell'Umbria, decreto n. 80 del 05/02/1990
Zona omogenea:	A1 - Centri Urbani - agglomerati urbani di Carattere Storico
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 03/02/2014
Zona omogenea:	A1 - Centri Urbani - agglomerati urbani di Carattere Storico
Norme tecniche di attuazione:	Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati oltre che dalle seguenti norme, dal D.G.R. 420/07, in tali zone sono permesse le seguenti destinazioni d'uso: a) residenza; b) servizi sociali di proprietà pubblica e/o privata; c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative; d) associazioni politiche sindacali, culture e religiose; e) attrezzature a carattere sanitario;

	f)case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti; g) negozi; h) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche; i) locali per svago, il divertimento, la cultura; l) autorimesse
Immobile soggetto a convenzione:	Non Specificato
Se si, di che tipo?	--
Estremi delle convenzioni:	--
Obblighi derivanti:	--
Immobile sottoposto a vincolo di carattere paesaggistico:	assoggettato alle disposizioni dell'art. 5, comma 6, della L.R. 3 marzo 1995, n. 9 <b>(PARCO FLUVIALE DEL NERA)</b>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	--
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	--
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	--
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	--
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	nessuna
Se si, quanto:	--
Altro:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	si
Note:	--

**Nb:La conformità urbanistica è rilasciabile una volta demolita la cantina interrata realizzata in assenza di autorizzazione e sita nella corte esclusiva dell'immobile.**

Descrizione : <b>Abitazione di tipo economico [A3]</b> di cui al punto A)
---

La proprietà in esame è integrata in un fabbricato disposto su tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno parzialmente interrato e sito al margine sud/est del centro storico di Casteldilago, frazione del Comune di Arrone; lo stesso è composto da due unità a destinazione residenziale. L'unità oggetto della valutazione si dispone su due livelli, terra e seminterrato; L'ingresso, sito al piano terra, è raggiungibile dalla via pubblica pedonale.

Il piano terra, dislocato per la zona giorno, è composto da una cucina, soggiorno, studio e bagno per una superficie utile pari a mq. 42.2 circa; Dal soggiorno si accede, tramite una scala che, seppur del tipo a chiocciola risulta abbastanza agevole, al piano seminterrato, adibito a zona notte, e composto da un disimpegno, piccolo wc di servizio, camera da letto matrimoniale e una stanza utilizzata come camera da letto, ma che, data l'altezza non può essere considerata tale, il tutto per utili mq. 34.4 circa; dalla camera matrimoniale si raggiunge per mezzo di scalinata in cotto e della corte esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a ciottoli, ad un antico forno. Di per se anche la corte confina direttamente con la via pubblica pedonale.

L'immobile dispone inoltre di una cantina esterna sita al piano terra, adiacente all'ingresso, adibita a locale caldaia e lavanderia.

E' opportuno rilevare che la proprietà non è direttamente accessibile con automezzo, il cui punto di posteggio più prossimo è situato a circa mt. 100

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ...OMISSIS....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...OMISSIS....

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **114.1**

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di Via della Rocchetta, ed ha un'altezza interna mediamente per il piano terra di 2,80 mt. e per il piano seminterrato di 2.65 mt.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Esternamente si presenta con muratura di pietra a vista e non mostra note di riguardo se non per una lesione presente nella muratura esterna sul lato nord/ovest. La stessa, secondo le indicazioni dell'esecutato presente al sopralluogo, è scaturita in occasione degli eventi sismici del 1997 e seguenti; nel tempo è stata monitorata e non ha mostrato segni di avanzamento. L'immobile risulta di antica costruzione e ristrutturato, seppur non agli atti e solo internamente, in tempi molto recenti; Internamente si presenta con finiture e caratteristiche di tipo rustico, con solai di copertura in parte a piastrelle di cotto e travetti in ferro ed in parte in legno: in via generale le rifiniture sono ben curate.



**Caratteristiche descrittive:**caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Si presume una tipologia diretta del tipo a sacco</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>Non essendo presenti segni di cedimenti si ritiene che le condizioni siano sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>del tipo a chiocciola ad impronta quadrata</b> materiale: <b>ferro e legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia:misto tra <b>legno / ferro e cotto</b> condizioni: <b>sufficienti/buone</b>

Componentiedilizie ecostruttive:

Infissi esterni	Tipologia mista: p. terra e camera doppia del p. seminterrato <b>anta doppia a battente in legno</b> ; p.seminterrato <b>ferro e vetro singolo</b> (infissi di modeste dimensioni) protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>molto buone per quelli in legno, sufficienti per il ferro</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pietra a vista</b> condizioni: (vedi Condizioni Generali dell'immobile)
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra, cotto e ciottoli</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo, legno e grés</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>antadoppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>

Rivestimento materiale:**intonaco di cemento e in parte a pietra stilata a faccia vista** condizioni:**molto buone**

Rivestimento ubicazione:**bagno p.terra** materiale:**marmo** condizioni:**ottime**  
bagno

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V** condizioni:**ristrutturato**  
conformità:**non vi sono certificazioni**

Fognatura tipologia:**mista** rete di smaltimento:**tubi in PVC**  
recapito:**collettore o rete comunale**  
ispezionabilità:**impossibile** condizioni:**Non verificabili**

Gas tipologia:**con tubazioni sottotraccia** alimentazione:**metano**  
rete di distribuzione:**tubi in rame** condizioni:**non**  
**ispezionabile** conformità: **non vi sono certificazioni**

Idrico tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**diretta da rete comunale**  
condizioni:**ristrutturato** conformità: **non vi sono**  
**certificazioni**

Termico tipologia:**con tubazioni sottotraccia** alimentazione:**metano**  
rete di distribuzione:**tubi in rame** condizioni:**non**  
**ispezionabile** conformità: **non vi sono certificazioni**  
terminali in parte con **radiatori** in alluminio e in parte con  
**termoconvettori**. Al piano terra è presente un camino.  
nb: la caldaia è sita all'interno della cantina esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	98,10	1,00	98,10
cantina esterna	sup lorda di pavimento	10,70	0,40	4,28

forno	sup lorda di pavimento	5,30	0,20	1,06
<b>Tot.</b>		<b>114,10</b>		<b>103,44</b>

**Accessori:**

Corte esclusiva      posta al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 30 circa  
 Valore a corpo: **€3500,00**

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

E' noto che lo scopo pratico di ogni procedimento di stima è quello di determinare e rappresentare il più probabile valore di mercato di un bene economico. Uno degli aspetti rilevanti di tale procedimento risiede nel principio dell'ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, compresi i rapporti che presiedono alle varie fasi dell'operazione immobiliare per la quale si opera la stima. Ciò sta a significare che il giudizio di stima sarà tanto più corretto, quanto più in esso potranno essere recepite tutte le menzionate spinte ed influenze, di cui si avvale, sebbene in forma sintetica, il procedimento di stima comparativa in questa sede applicato .

**8.2 Fonti di informazione:**

L'indagine ha interessato: Agenzia delle Entrate -Ufficio Territorio di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Arrone, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare Agenzia immobiliare bonifazi- edizione marzo 2015, osservatorio del mercato immobiliare O.M.I.- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate- Territorio - 1° semestre 2014 - Comune Arrone - zona Casteldilago - codice di zona B2 - destinazione residenziale - abitazioni tipo economico/abitazioni civili, Listino dei prezzi degli immobili rappresentante il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Dalle fonti di cui sopra scaturisce un valore compreso tra un min. di €/mq .lordo 650,00 ed un massimo di €/mq.lordo 900,00. Da qui, in base alla caratteristiche ed allo stato conservativo dell'immobile sopra descritte, il sottoscritto reputa che si possa definire un valore unitario, superiore alla media, di €/mq. 850,00. Va fatto presente che la superficie commerciale utilizzata è computata con il 100% delle superfici calpestabili e tramezzature interne ed il 50% delle superficie delle murature portanti.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UNICO [A3]	Abitazione di tipo economico con annessa cantina e forno	103,44	114,10	87.924,00	87.924,00
	Corte esclusiva			3.500,00	3.500,00

---

 Totale €. 91.424,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€. 13.713,60
-Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:	€. 2.300,00
-Riduzione per demolizione della cantina interrata esterna comprensiva delle spese tecniche:	€. 2.500,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b><u>€ 72.910,40</u></b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Terni li, 19/03/2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Francesco Orsi**

**elenco allegati:**

- allegato "A" - Estratto di mappa e planimetria catastale
- allegato "B" - Planimetria immobile
- allegato "C" - Visura storica catastale
- allegato "D" - Certificato di destinazione urbanistica
- allegato "E" - Ispezioni ipotecarie
- allegato "F" - Documentazione fotografica

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis...**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**Allegato "A" - estratto di mappa e planimetria catastale**

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

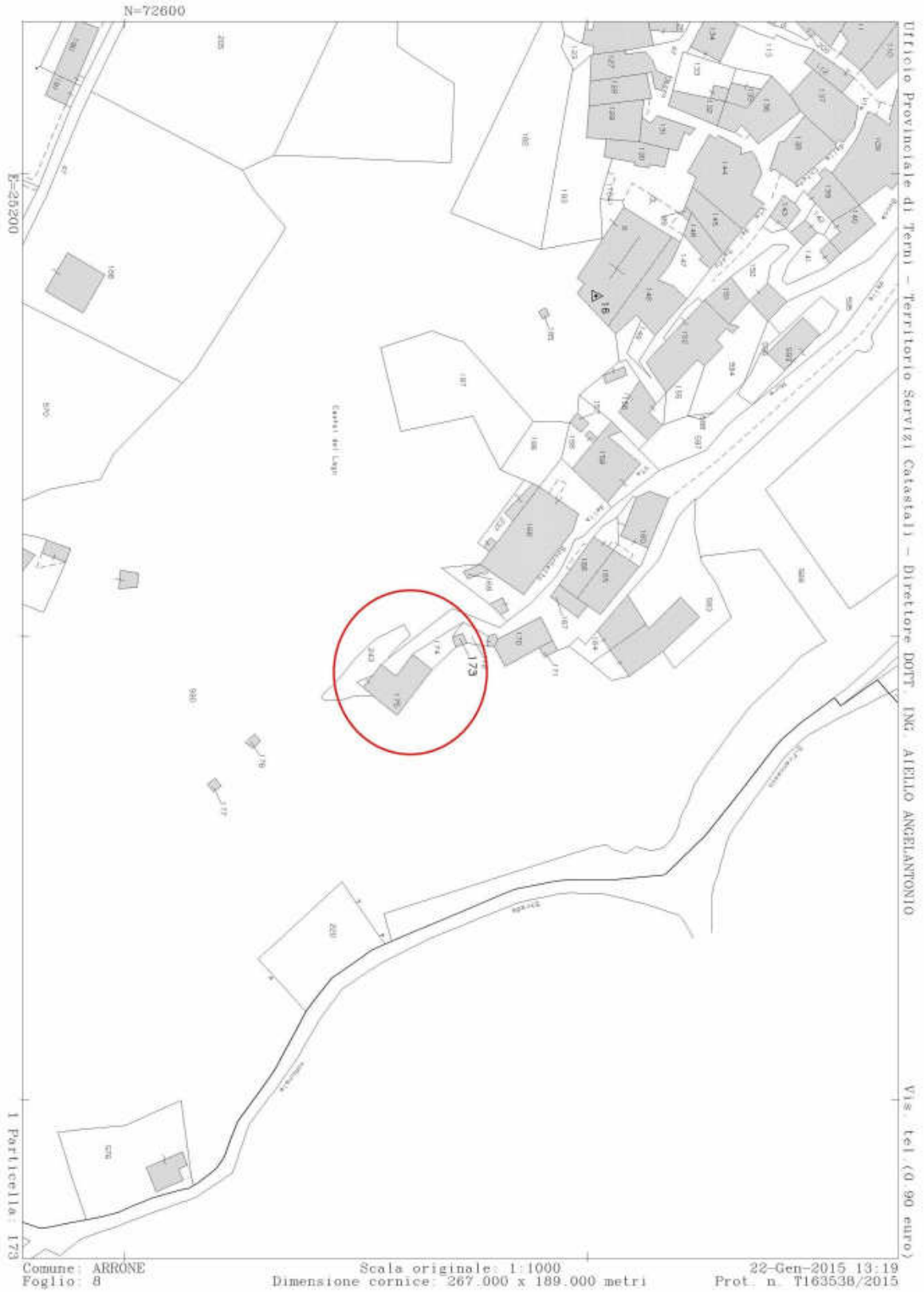
Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it


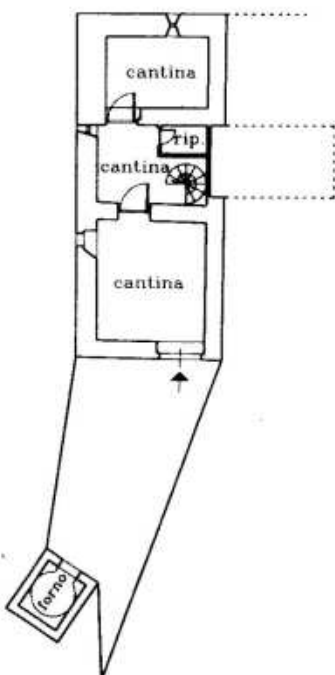
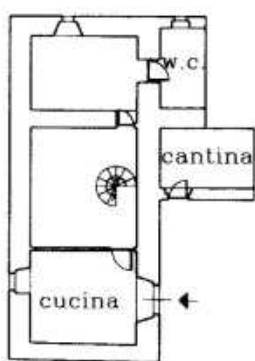


Pec: francesco.orsi1@geopec.it



**estratto di mappa Comune di Arrone**

**Foglio 8, Part. 173, 174 e 175**

Data presentazione: 26/06/2000 - Data: 22/01/2015 - n. T87784 - Richiedente: RSOFNC79P28L117N

MODULARIO f. rig. rana 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) LIRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>ARRONE</b> via <b>DELLA ROCCHETTA (CASTELDILAGO)</b> civ. <b>21</b>		
<b>PIANTA PIANO TERRA</b> h=2.80		<b>PIANTA PIANO PRIMO</b> h=2.80
		
		ORIENTAMENTO  SCALA Di 1: 200
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome) <b>Giovanni SANSONI</b>		
RISERVATO ALL'UFFICIO		
Data presentazione: 26/06/2000 - Data: 22/01/2015 - n. T87784 - Richiedente: RSOFNC79P28L117N		
Foglio: 8 - Particella: 175 - Subalterno: 3		
Comune di: ARRONE (A4439) - Via: DELLA ROCCHETTA piano: T-1;		
Titolo scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)		
n. 174 sub 1 175 sub 3		
data 22/01/2015 firma <i>Giovanni Sansoni</i>		

**planimetria catastale Comune di Arrone**

**Foglio 8, Part. 173 sub 1, 174 sub 1 e 175 sub 3**

Terni li, 19/03/2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Francesco Orsi**

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis...**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

<p><b>Allegato "B" - planimetria stato di fatto</b></p>
---

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

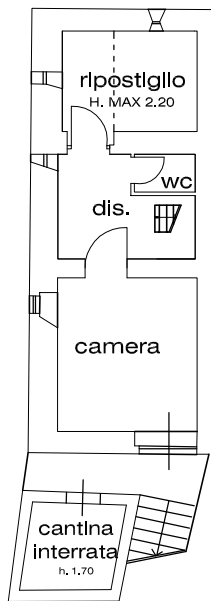
Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it

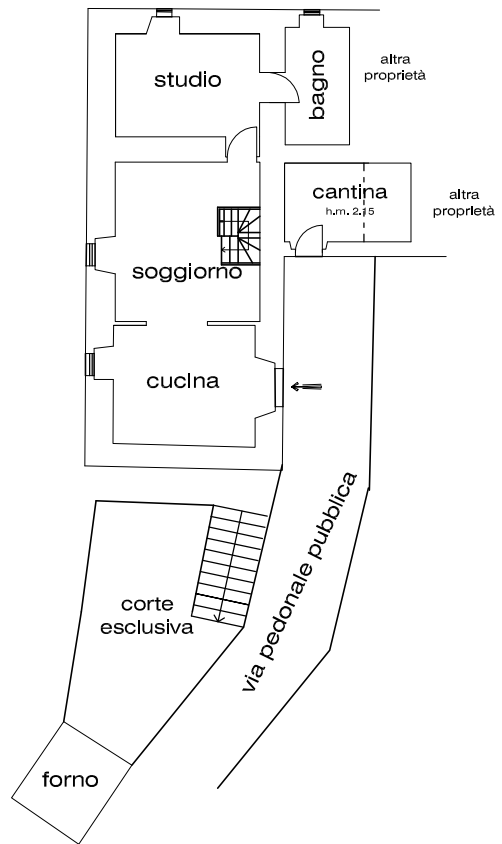
Pec: francesco.orsi1@geopec.it



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H. 2.65



PIANTA PIANO TERRA  
H. 2.80



## Planimetrie immobile scala 1 :200

L'esperto alla stima  
Geom. Francesco Orsi

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis....**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**Allegato "C" - visura catastale storica**

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

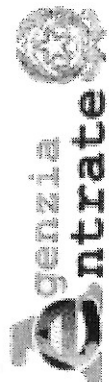
Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it

Pec: francesco.orsi1@geopec.it



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 23/01/2015 - Ora: 15.09.02 Segue

Visura n.: T185849 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ARRONE ( Codice: A439)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 8 Particella: 175 Sub.: 3</b>

## INTESTATI

1	CATINELLI Moira nata a TERNI il 27/09/1978	CTNMRO78P67LL17C*	(1) Proprieta' per 500/1000
2			(1) Proprieta' per 500/1000

### Unità immobiliare dal 06/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	173	1			A/3	3	5 vani	Euro 258,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2002 n. 21533.1/2002 in atti dal 06/12/2002 (protocollo n. 118753) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
<b>Indirizzo</b> VIA DELLA ROCCHETTA piano: T-1;											
<b>Notifica</b> 149956/2000 <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	173	1			A/3	3	5 vani	Euro 258,23 L. 500.000	VARIAZIONE del 26/06/2000 n. 141065.1/2000 in atti dal 18/07/2000 (protocollo n. 149916) CONVALIDA
<b>Indirizzo</b> , VIA DELLA ROCCHETTA- CASTEL DI LAGO piano: T-1;											
<b>Notifica</b> 149956/2000 <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> -											



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/01/2015 - Ora: 15.09.02 Segue  
Visura n.: T185849 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2015

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	173	1			A/3	3	5 vani	L. 500.000	VARIAZIONE del 26/06/2000 n. 1311.1/2000 in atti dal 26/06/2000 (protocollo n. 141065) SOSTITUZIONE PLANIMETRIA
Indirizzo Annotazioni											
, VIA DELLA ROCCHETTA n. 21 piano: T-1; classamento proposto (D.M. 701/94)											

#### Situazione degli intestati dal 18/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CATINELLI Moira nata a TERNI il 27/09/1978	CTNMRO78P67L117C*		
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2002 Voltura n. 6378.1/2002 in atti dal 24/08/2002 (protocollo n. 00066825) Repertorio n.: 7821 Rogante: P. CIRILLI Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI n. 2332 del 26/07/2002 VENDITA				

#### Situazione degli intestati dal 26/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	BIFOLCHETTI Claudio nato a PISA il 26/07/1955	BFLCLD55L26G702H*		
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 26/06/2000 n. 1311.1/2000 in atti dal 26/06/2000 (protocollo n. 141065) Registrazione: SOSTITUZIONE PLANIMETRIA				

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	173				A/4	3	7 vani	Euro 361,52 L. 700.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
7483/1997 VIA DELLA ROCCHETTA n. 21;											
										Partita	1000067
										Mod.58	-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2015

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/04/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		8	173				A/4	3	7 vani	L. 693	CLASSAMENTO del 18/04/1991 n. 969.1/1991 in atti dal 22/07/1997
Indirizzo - , VIA DELLA ROCCHETTA n. 21;											
Notifica 7483/1997 - Partita 1000067 - Mod.58 -											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/04/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		8	173				A/4	1	4 vani	L. 280	VARIAZIONE del 18/04/1991 n. 969/1991 in atti dal 05/05/1992 SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
Indirizzo - , VIA DELLA ROCCHETTA n. 21;											
Notifica - Partita 1000067 - Mod.58 -											

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		8	173				A/4	1	4 vani	L. 280	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , CORSO DI LAGO V ROCCHETTA n. 33 n. 34 n. 35 piano: T;											
Notifica - Partita 55 - Mod.58 -											



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2015

Data: 23/01/2015 - Ora: 15.09.02 Fine

Visura n.: T185849 Pag: 4

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIFOLCHETTI Claudio nato a PISA il 26/07/1955	BFLCLD55L26G702H*	fino al 26/06/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	del 06/12/1982 Voltura n. 6248/1983 in atti dal 25/09/1987 Repertorio n.: 10881 Rogante: JORIO PIERLUIGI Sede: NORCIA Registrazione: UR Sede: SPOLETO n: 2382 del 23/12/1982		

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARTOLUCCI Florinda nata a ARNONE il 21/06/1917	BRIFRN17H61A439Q*	fino al 06/12/1982
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis....**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**Allegato "D" - certificato di destinazione urbanistica**

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it

Pec: francesco.orsi1@geopec.it



# COMUNE DI ARNONE

PROVINCIA DI TERNI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Vista la domanda presentata dal Sig. Francesco Orsi, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei del Tribunale di Terni per l'esecuzione immobiliare n. 227/2014, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 3 del D.Lgs 380/2001, relativo al terreno distinto al N.C.T. al Fg. 8 con numero di part.lla 173 sub 1, 174 sub 1 e 175 sub 3;

Visto il vigente regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione approvato dalla Giunta Regionale dell'Umbria con proprio decreto n. 80 in data 5.2.1990;

Visto le deliberazioni del C.C. n. 2 e 3 del 03.02.2014 di adozione del nuovo P.R.G. – Parte Strutturale e Parte Operativa;

Visto l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione, così come modificato dalla delibera di C.C. n. 14 del 30.05.05;

Visti gli art. 32, 33, 34 e 35 della legge Regionale n. 11 del 22.02.2005;

## CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche, per effetto del nuovo piano di adozione del P.R.G., riguardante l'area distinta al N.C.T., al Fg. 8 con part.lla 173 sub 1, 174 sub 1 e 175 sub 3, sono le seguenti: Zona A1 (Centri Urbani agglomerati urbani di carattere storico), in tutte le zone di tipo A, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati, oltre dalle seguenti norme, dal D.G.R. 420/07, in tali zone sono permesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza
- b) sevizi sociali di proprietà e/o pubblica
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- e) attrezzature a carattere sanitario
- f) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti
- g) negozi
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche
- i) locali per lo svago, il divertimento, la cultura
- l) autorimesse.

La validità del certificato di cui sopra è di numero 12 (dodici) mesi.

Arrone li, 10.03.2015



Il Responsabile del Servizio  
(Geom. Roberto Massarini)



---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis....**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

<h3><b>Allegato "E" - elenco ispezioni ipotecarie</b></h3>
--

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it

Pec: francesco.orsi1@geopec.it

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T253607 del 06/03/2015

per immobile

Richiedente MSTRRT

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di ARNONE (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 8 - Particella 173 - Subalterno 1  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 06/03/2015

---

**Elenco immobili**

Comune di ARNONE (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00173 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 22/07/2002 - Registro Particolare 5358 Registro Generale 7609  
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 7821 del 18/07/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 22/07/2002 - Registro Particolare 1499 Registro Generale 7610  
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 7822 del 18/07/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 8547  
Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI S.P.A. Repertorio 8397 del 08/07/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da (300) IPOTECA LEGALE ESATTORIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 175 del 31/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 19/08/2009 - Registro Particolare 6704 Registro Generale 10307  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1543/2009 del 06/07/2009  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente MSTRRT

Ispezione n. T253607 del 06/03/2015

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente  
l'immobile richiesto**

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 18/09/2014 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 7895  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2527 del 24/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **...omissis....**

N° Gen. Rep. **227/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

<b>Allegato "F" - Documentazione fotografica</b>
--

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Partita IVA: 01325470555

Studio in: Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Telefono: 0744-300402

Fax: 0744-300402

Email: francesco\_orsi\_@libero.it

Pec: francesco.orsi1@geopec.it



foto aerea



Foto panoramica





Prospetto all'arrivo dalla via pubblica



Portoncino d'ingresso



Soggiorno



cucina



studio



Bagno piano terra





Scala dal seminterrato



Particolare finestra disimpegno p. seminterrato



Stanza sud/est



Camera doppia



Portafinestra camera doppia



Scalinata corte esclusiva



Ingresso cantina interrata (abusiva)



Cantina esterna





Forno e corte



Panorama dalla finestra del soggiorno