

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Geom. Francesco Ciculi  
**Codice fiscale:** CCLFNC71B18F457I  
**Studio in:** Via del Girasole 12 - 05026 Montecastrilli  
**Telefono:** 0744-949090  
**Email:** francesco.ciculi@tiscali.it  
**Pec:** francesco.ciculi@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] l. 1 [redacted] 5 C.F. [redacted]

Proprieta' per 1/2 [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

Proprieta' per 1/2, foglio 8, particella 272, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo VIA GARIBALDI 45, piano 2, comune GIOVE , categoria A/3, classe 4, consistenza 3, superficie 52, rendita € 162.68

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Possesso:** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Creditori Iscritti:** [redacted]  
[redacted]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A - Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Garibaldi n. 45 - Giove - Giove (TR) - 05024

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Giove (TR)**  
**Località/Frazione Giove**  
**Via Garibaldi n. 45**

### Lotto: 001 - Appartamento

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 - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Giove (TR) CAP: 05024 frazione: Giove, Via Garibaldi n. 45**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d [REDACTED] + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Domicilio: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (il trasferimento non è soggetto ad iva)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà per 1/2, foglio 8, particella 272, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo VIA GARIBALDI 45, piano 2, comune GIOVE, categoria A/3, classe 4, consistenza 3, superficie 52, rendita € 162.68

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità

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

Trattasi di bilocale situato nel centro storico di Giove al secondo livello accessibile da scala esterna scoperta. L'edificio fa parte di un blocco storico plurifamiliare situato nelle immediate vicinanze del Castello medievale.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar (buona), ristoranti (buona), farmacia (buona), assicurazioni (buona), banca (buona), poste (buona), supermercati (buona), tabaccaio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comuni di Amelia e Guardea.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi di Alviano.

**Attrazioni storiche:** Castello di Giove, Alviano e Amelia.



Principali collegamenti pubblici: bus 100m, casello autostradale 5km, stazione ferroviaria di Attigliano 4km

### 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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1 iscritto/trascritto a roma in data 02/02/2018 ai nn. 1309/2017/66738;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di Notar [REDACTED] in data 12/10/2005 ai nn. 103880/34388

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1; Importo ipoteca: € 21.353,62; Importo capitale: € 10.676,81 ; Iscritto/trascritto a Perugia in data 19/04/2011 ai nn. 4815/745/38/10911

- Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1; Importo ipoteca: € 310.425,54; Importo capitale: € 155.212,77 ; Iscritto/trascritto a roma in data 17/03/2016 ai nn. 2744//341/5605/9716

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] (COMUNIONE DEI BENI) ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 12/10/2005, ai nn. 103879/34387; trascritto a TERNI, in data 26/10/2005, ai nn. 13200/7767.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 19/06/1992, ai nn. 18697; trascritto a TERNI, in data [REDACTED], ai nn. 6119/4593.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da indagini all'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie riguardanti l'immobile e visto che l'immobile risulta realizzato tra il 1700 e il 1800 facente parte del nucleo storico consolidato e' da considerare conforme a livello edilizio.

Note generali sulla conformità: Sull'immobile e' possibile effettuare solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria .

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC N. 33 del 10/05/2010
Zona omogenea:	ZONA A CENTRO STORICO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edificio realizzato tra il 1700 e il 1800 facente parte del nucleo storico consolidato

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento**

Trattasi di bilocale situato nel centro storico di Giove al secondo livello accessibile da scala esterna scoperta. L'edificio fa parte di un blocco storico plurifamiliare situato nelle immediate vicinanze del Castello medievale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 35,95

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1700-1800



L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori di manutenzione ordinaria nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45 di Via Garibaldi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45 mt

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli piani complessivi di cui fuori terra n. tre

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres-ceramico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **gres-ceramico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNO 2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A METANO E TERMOCONVETTORI
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	24kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA VIENE EFFETTUATO CONSIDERANDO LE SUPERFICI UTILI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO CUCINA	sup reale netta	19,41	1,00	19,41
CAMERA DA LETTO	sup reale netta	12,57	1,00	12,57
BAGNO	sup reale netta	3,97	1,00	3,97
		<b>35,95</b>		<b>35,95</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Francesco Ciculi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, di €/mq 1.000,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Giove;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare della regione Umbria, Osservatorio mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe e comparazione con prezzi di beni simili compravenduti nelle immediate vicinanze..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.557,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO CUCINA	19,41	€ 1.000,00	€ 19.410,00
CAMERA DA LETTO	12,57	€ 1.000,00	€ 12.570,00
BAGNO	3,97	€ 1.000,00	€ 3.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.950,00
Valore corpo			€ 30.557,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.557,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.557,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	35,95	€ 30.557,50	€ 30.557,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.583,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.557,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
28-08-2018

L'Esperto alla stima  
Geom. Francesco Ciculi







geom. Francesco CICULI e geom. Andrea NINI  
PROGETTAZIONE, CATASTO, TOPOGRAFIA , RILIEVI GPS, CARTOGRAFIA

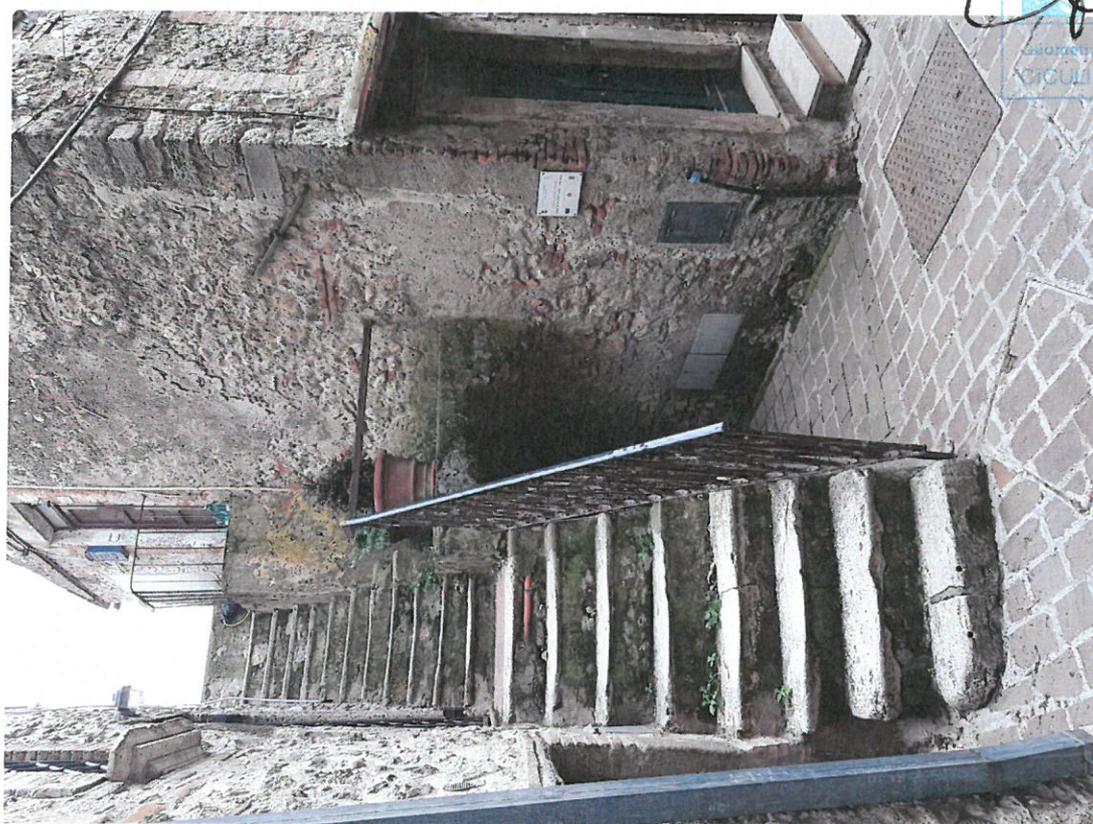
## ALLEGATO

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 20/2018**



**FOTO AEREA**



**SCALA ACCESSO**

Provinciale  
di Geometri Laureati  
CANTONE  
N° 99  
921  
CANTONE  
VICOLI FRANCESCO



**SCALA ACCESSO**

Provinciale  
Comitati Laureati

Assessorato Urbanistico

*Capelli*

MANCESCO



**SPIGOLO SU PUBBLICA VIA**



**PORTONE DI ACCESSO**

Provinciale  
e Geometri Laureati

Albo

FRANCESCO



**SCATTO INTERNO 01**



SCATTO INTERNO 02

Dottorio Provinciale  
d'Architettura Laureati  
Albo  
geometra  
CICULI FRANCESCO



SCATTO INTERNO 03



SCATTO INTERNO 04

*Scatto*  
Società  
CICULI FRANCESCO

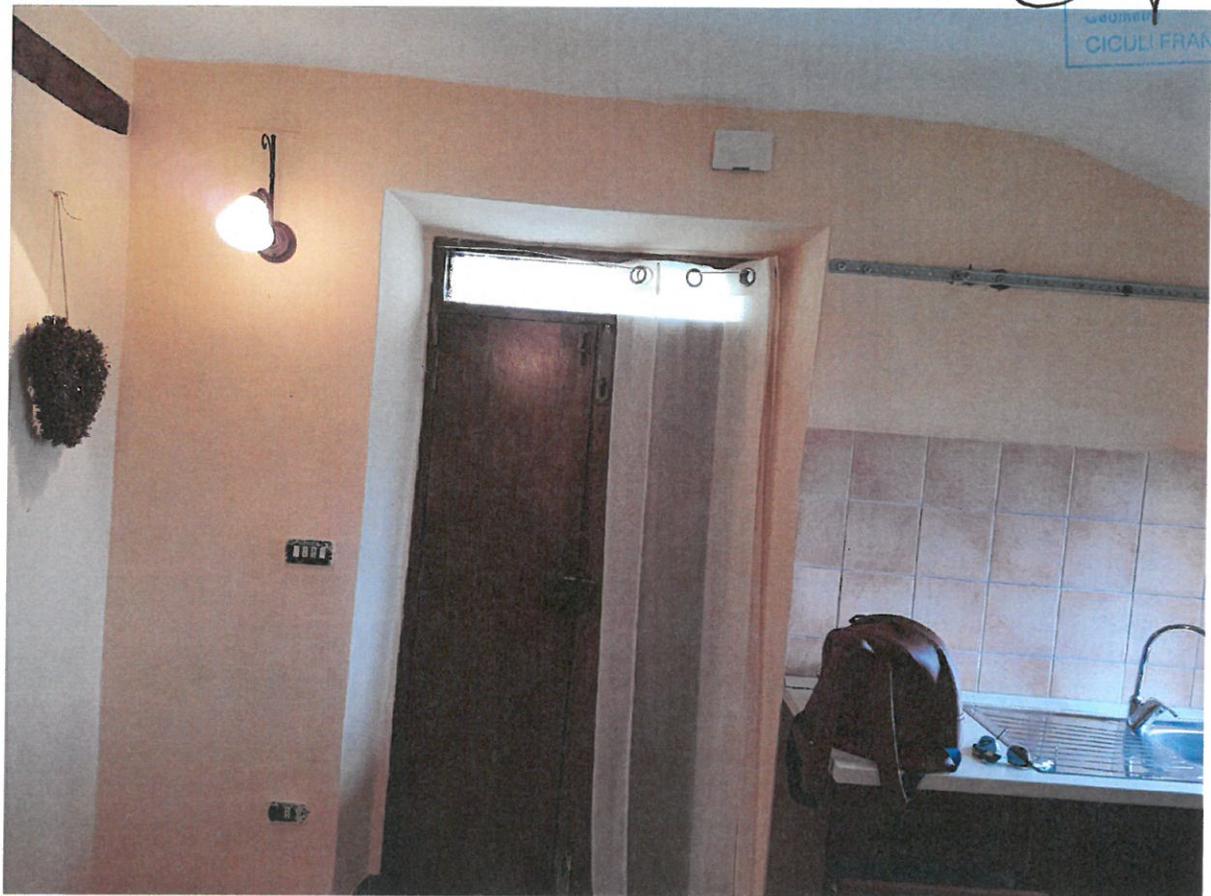


SCATTO INTERNO 05



SCATTO INTERNO 06

Geometra  
CICULI FRANCESCO



SCATTO INTERNO 07



SCATTO INTERNO 08

*Handwritten signature*



SCATTO INTERNO 09



SCATTO INTERNO 10

Laureati  
Terza  
1925  
Geometra  
CICULI FRANCESCO

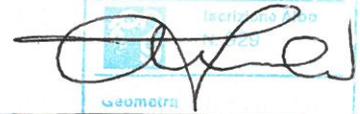


SCATTO INTERNO 11



SCATTO INTERNO 12

Geometra  
Scattoni  
Scattoni



SCATTO INTERNO 13

Data: 09/07/2018 - n. T33705 - Richiedente: NNINDR75H29A262L

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0127309 del 07/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giove

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 272  
Subalterno: 3

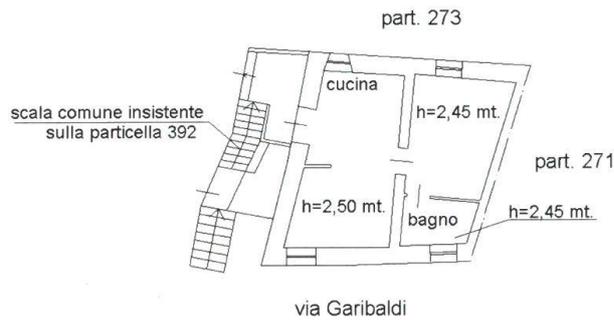
Compilata da:  
Gualtieri Paolo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 443

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO SECONDO**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Incarico Albo  
Gualtieri  
FRANCESCO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 - n. T33705 - Richiedente: NNINDR75H29A262L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di GIOVE (E045) - < Foglio: 8 - Particella: 272 - Subalterno: 3 >  
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 45 piano: 2;