

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**BHW Bausparkasse AG**

N. Gen. Rep. 000116/14

**Giudice Dr. Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Maria Mariani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO VERZURELLI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 733*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143*  
*C.F. VRZMRC63T27L112I - P.Iva 00766920557*

*con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante n. 3/A*  
*telefono: 0744303112*  
*cellulare: 3296356977*  
*fax: 07441921133*  
*email: m.verzurelli@m5studio.it*

**Beni in Giove (Terni) Via Giuseppe Garibaldi n. 89  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sito in Giove (Terni) Via Giuseppe Garibaldi n. 89.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, disposta su due livelli, piano terzo e piano quarto (sottotetto), essa è parte di un fabbricato del centro storico di Giove, in Via Giuseppe Garibaldi con la quale confina sul lato Nord, a Sud confina con Viale Africa Orientale e ad Est e Ovest confina con altre abitazioni. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna che dal livello stradale conduce fino al pianerottolo del terzo piano del fabbricato dove si trova anche la porta d'ingresso di un'altra proprietà. L'appartamento al piano terzo è composto da soggiorno, angolo cottura, bagno, un ripostiglio sottoscala e una camera da letto; al livello superiore, dove si accede tramite una scala interna, si trovano altre due camere, un bagno ed un disimpegno. L'immobile, se pur posto all'interno del nucleo medioevale dell'abitato di Giove, considerata la posizione rialzata, dalle finestre del soggiorno e da quelle delle due camere che affacciano su Viale Africa Orientale, si gode del panorama sulla vallata del fiume Tevere. L'abitato di Giove è dotato di tutte le infrastrutture di tipo primario e secondario. L'accesso al fabbricato avviene attraversando la porta posta tra Via Diaz e Largo Carlo Alberto e proseguendo verso Est fino a giungere su Via G. Garibaldi. Si evidenzia che Via G. Garibaldi, come la maggior parte delle stradine del centro storico, è una strada pedonale e che la strada carrabile termina all'estremità Est di Largo Carlo Alberto, a circa 80 metri dalla scala che conduce all'appartamento in oggetto. La superficie commerciale del piano terzo dell'abitazione è di circa mq 63 e quella del piano quarto è di circa mq 42, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 105.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Blasi Pietro nato a Roma il 24/08/1940 foglio 8 mappale 267 subalterno 4, categoria A/5, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano 2-3, - rendita: Euro 181,28.

Coerenze: al catasto fabbricati dal Fg. 8 p.lla 267 sub 4 graffata con il Fg. 8 p.lla 320 sub 3 deriva da variazione del 07/05/2014 n. 11201.1/2014 in atti dal 07/05/2014 prot. n. TR0036702 G.A.F. Codifica Piano Incoerente, a sua volta Fg. 8 p.lla 267 sub 4 graffata con il Fg. 8 p.lla 320 sub 3 deriva da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario e a sua volta deriva da Fg. 8 p.lla 267 sub 4 graffata con il Fg. 8 p.lla 320 sub 3 impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni Fg. 8 p.lla 267 di mq 68, ente urbano dall'impianto meccanografico del 30/06/1970 e Fg. 8 p.lla 320 di mq 56, ente urbano dall'impianto meccanografico del 30/06/1970 (Cfr. Allegato n. 1)

Note: graffato unitamente con il **Fg. 8 p.lla 320 sub 3**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	Centro storico residenziale (normale) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi insufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Blasi Pietro in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Maria Mariani  
Perito Geom. MARCO VERZURELLI

- 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: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni. IPOTECA VOLONTARIA FORMALITA' n.34 del 09/01/2006: a favore della BHW BAUSPARKASSE AG con sede in BOLZANO(BZ) contro per la quota di 1/1 di piena proprietà debitore non datore di ipoteca Blasi Walter, come da atto a rogito del not. Giuliani Gianfranco di Olbia (SS) in data 23/12/2005 rep.201866 per € 224.000,00 di cui capitale € 140.000,00 per la durata di 29 anni.  
IMMOBILE: la piena proprietà dell'abitazione sita in Comune di Giove censita al: F.8 part. 267 sub.4 graffata alla particella 320 sub 3.*
- 4.2.2. *Pignoramenti: FORMALITA' n. 5345 del 04/08/2014: Atto emesso dal Tribunale di Terni in data 19/05/2014 rep.1347, a favore BHW BAUSPARKASSE AG con sede in BOLZANO(BZ) e contro per la quota di 1/1 di piena proprietà.  
IMMOBILE: la piena proprietà dell'abitazione sita in Comune di Giove censita al: F.8 part. 267 sub.4 graffata alla particella 320 sub 3.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Giove (C.E. prot. n. 5/1992 del 08/02/1992) al : per l'apertura di due finestre e sopraelevazione del fabbricato sito in Via Garibaldi n. 89 si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terzo che al piano quarto. In particolare, al piano terzo al posto della cucina è stato realizzato un angolo cottura, il bagno ha dimensioni leggermente diverse da quelle rilevate nel progetto e la scala per l'accesso al piano superiore non è a chiocciola ma del tipo tradizionale con due rampe a L e nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio; al piano terzo, la diversa forma e posizione della scala ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni (Cfr. Allegato n. 2). Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Giove, per l'unità immobiliare in oggetto, successivamente al rilascio della C.E. sopra citata, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità. Le difformità riscontrate, possono essere qualificate come opere interne e poichè riguardanti un fabbricato ubicato nel centro storico sono sanabili con Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) in sanatoria. Il costo presunto della pratica comprensivo delle sanzioni, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche è di circa Euro 3.000,00 (tremila). Non è possibile fare previsioni attendibili sul costo per il rilascio del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in quanto devono essere richieste tutte le attestazioni di rispondenza degli impianti tecnologici oltre agli adempimenti di cui alla L. 10/91 (già L. 373/89) sul contenimento dei consumi energetici, andranno effettuati tutti i dovuti riscontri inerenti le problematiche di tipo statico oltre ad altre incombe di cui alla L.R. 1/2015. Secondo l'esperienza dello scrivente, presumibilmente il costo complessivo per l'ottenimento del certificato di agibilità sarà di circa Euro 2.800 (duemilaottocento)  
Oneri totali: € 5.800,00
- 4.3.2. *Conformità catastale.*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal confronto tra la planimetria catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto, e la situazione riscontrata in loco, si evidenzia che la stessa non è aggiornata. Di fatto, nella planimetria catastale in atti, è rappresentato l'immobile nella situazione in cui era al momento della sua presentazione, risalente all'anno 1940. Per la regolarizzazione della pratica catastale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica DOCFA per variazione catastale. Il costo presunto di tale operazione è di Euro 700 (settecento) comprensivo delle spese tecniche.  
Oneri totali. € 700,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Come riferito dal proprietario, per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare il oggetto, non risulta costituito il condominio.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'III.mo Sig. G.E. il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n. 3)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

nato a Roma (RM) il 24/08/1940 per 1/1 di piena proprietà.

Per formalità n.7386 del 11/12/1972: atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Spagnoli di Amelia rep.7018 del 12/11/1972 mediante il quale AGABITI TERESA, AGABITI PIETRO e SANTINI ANGELA, in solido vendono tra gli altri e tra le altre consistenze a che accetta ed acquista porzione di fabbricato di vecchia costruzione sito a Giove, via Garibaldi n. 89, di piani 2 e vani 4,5, distinto al N.C.E.U. al F.8 n. 267/4 e 320/3 categoria A/5 (Cfr. Allegato n. 5 – Atto di provenienza).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 106/1991 per lavori di Apertura di n. 2 finestre e sopraelevazione del fabbricato sito in Via Garibaldi n. 89 intestata Concessione Edilizia rilasciata in data 08/02/1992  
Protocollo n. prot. 5.

L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

Descrizione **abitazione di tipo civile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sito in Giove (Terni) Via Giuseppe Garibaldi n. 89.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, disposta su due livelli, piano terzo e piano quarto (sottotetto), essa è parte di un fabbricato del centro storico di Giove, in Via Giuseppe Garibaldi con la quale confina sul lato Nord, a Sud confina con Viale Africa Orientale e ad Est e Ovest confina con altre abitazioni. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna che dal livello stradale conduce fino al pianerottolo del terzo piano del fabbricato dove si trova anche la porta d'ingresso di un'altra proprietà. L'appartamento al piano terzo è composto da soggiorno, angolo cottura, bagno, un ripostiglio sottoscala e una camera da letto; al livello superiore, dove si accede tramite una scala interna, si trovano altre due camere, un bagno ed un disimpegno. L'immobile, se pur posto all'interno del nucleo medioevale dell'abitato di Giove, considerata la posizione rialzata, dalle finestre del soggiorno e da quelle delle due camere che affacciano su Viale Africa Orientale, si gode del panorama sulla vallata del fiume Tevere. L'abitato di Giove è dotato di tutte le infrastrutture di tipo primario e secondario. L'accesso al fabbricato avviene attraversando la porta posta tra Via Diaz e Largo Carlo Alberto e proseguendo verso Est fino a guingere su Via G. Garibaldi. Si evidenzia che Via G. Garibaldi, come la maggior parte delle stradine del centro storico, è una strada pedonale e che la strada carrabile termina all'estremità Est di Largo Carlo Alberto, a circa 80 metri dalla scala che conduce all'appartamento in oggetto. La superficie commerciale del piano terzo dell'abitazione è di circa mq 63 e quella del piano quarto è di circa mq 42, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 105.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Blasi Pietro nato a Roma il 24/08/1940 foglio 8 mappale 267 subalterno 4, categoria A/5, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano 2-3, - rendita: Euro 181,28.

Coerenze: al catasto fabbricati dal Fg. 8 p.IIa 267 sub 4 graffata con il Fg. 8 p.IIa 320 sub 3 deriva da variazione del 07/05/2014 n. 11201.1/2014 in atti dal 07/05/2014 prot. n. TR0036702 G.A.F. Codifica Piano Incoerente, a sua volta Fg. 8 p.IIa 267 sub 4 graffata con il Fg. 8 p.IIa 320 sub 3 deriva da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario e a sua volta deriva da Fg. 8 p.IIa 267 sub 4 graffata con il Fg. 8 p.IIa 320 sub 3 impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni Fg. 8 p.IIa 267 di mq 68, ente urbano dall'impianto meccanografico del 30/06/1970 e Fg. 8 p.IIa 320 di mq 56, ente urbano dall'impianto meccanografico del 30/06/1970 (Cfr. Allegato n. 1)

Note: graffato unitamente con il **Fg. 8 p.IIa 320 sub 3**

L'edificio è di antica costruzione, ristrutturato nel 1992

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m al piano terzo e quella media del piano quarto è di 2.69 m (Cfr. Allegato n.2).

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 33 del 10/05/2010 l'immobile è identificato nella zona A centro storico

Norme tecniche ed indici: N.T.A. di P.R.G. Parte Operativa, Capo II, Art. 20 – Zona A1 Centro storico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie Commerciale
abitazione	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>105,00</b>		<b>105,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura. condizioni: buone.
<i>Solai.</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura.</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode, Avv. Maria Mariani  
Pento Geom. MARCO VERZURELLI

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente. materiale: alluminio, protezione: persiane-inferriate, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: elementi in laterizio. coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco-tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna.</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso.</i>	tipologia: anta singola a battente. materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale</i>	Note: Non risultano installati il piatto doccia ed il lavandino
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
	posizione: interna, rivestimento: c.a., condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.
<i>Elettrico.</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura.</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

N.B.: Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti. Non risulta redatto l'APE.

Accessori:

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

---

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode, Avv. Maria Mariani  
Perito Geom. MARCO VERZURELLI

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

Nel caso di specie, per quanto riguarda il Listino Immobiliare della Camera di Commercio, considerato che il comune di Giove non è riportato nelle tabelle di valutazione, per la presente perizia sono stati presi a riferimento i valori riportati per gli immobili ubicati nel comune di Amelia in quanto confinante con quello di Giove.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. abitazione di tipo civile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	105,00	€ 1.000,00	€ 105.000,00
- Valore corpo:			€ 105.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 105.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 105.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>abitazione di tipo civile</b>	105,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 15.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

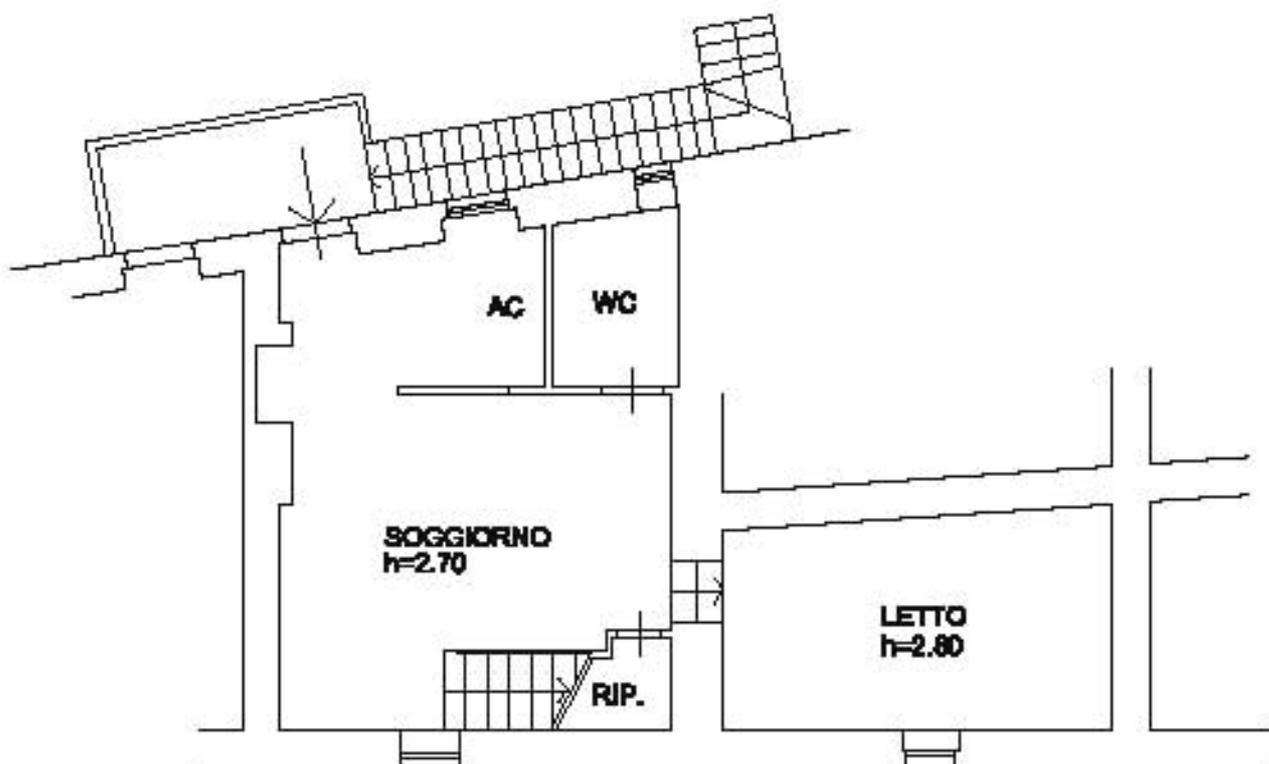
€ 89.250,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

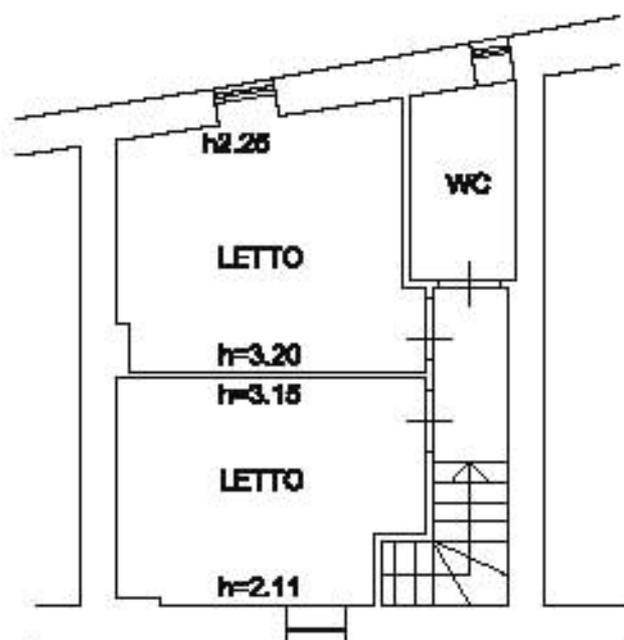
€ 82.750,00

il perito  
Geom. MARCO VERZURELLI

## RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



## PIANTA PIANO TERZO



## PIANTA PIANO QUARTO

### IL TECNICO



# TRIBUNALE DI TERNI

Procedura Esecutiva n. 116/2014 R.E.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



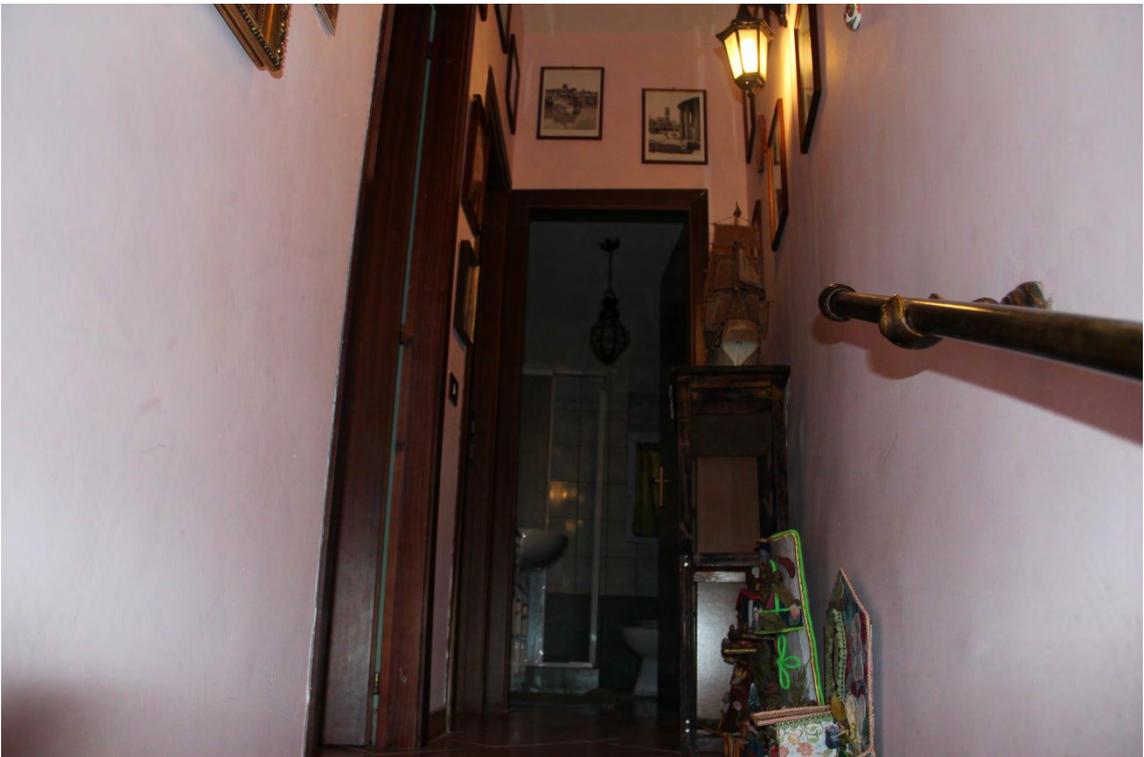
Fotografia n. 3



Fotografia n. 4



Fotografia n. 5



Fotografia n. 6



Fotografia n. 7



Fotografia n. 8



Fotografia n. 9



Fotografia n. 10



Fotografia n. 11



Fotografia n. 12



Fotografia n. 13



Fotografia n. 14



Fotografia n. 15



Fotografia n. 16



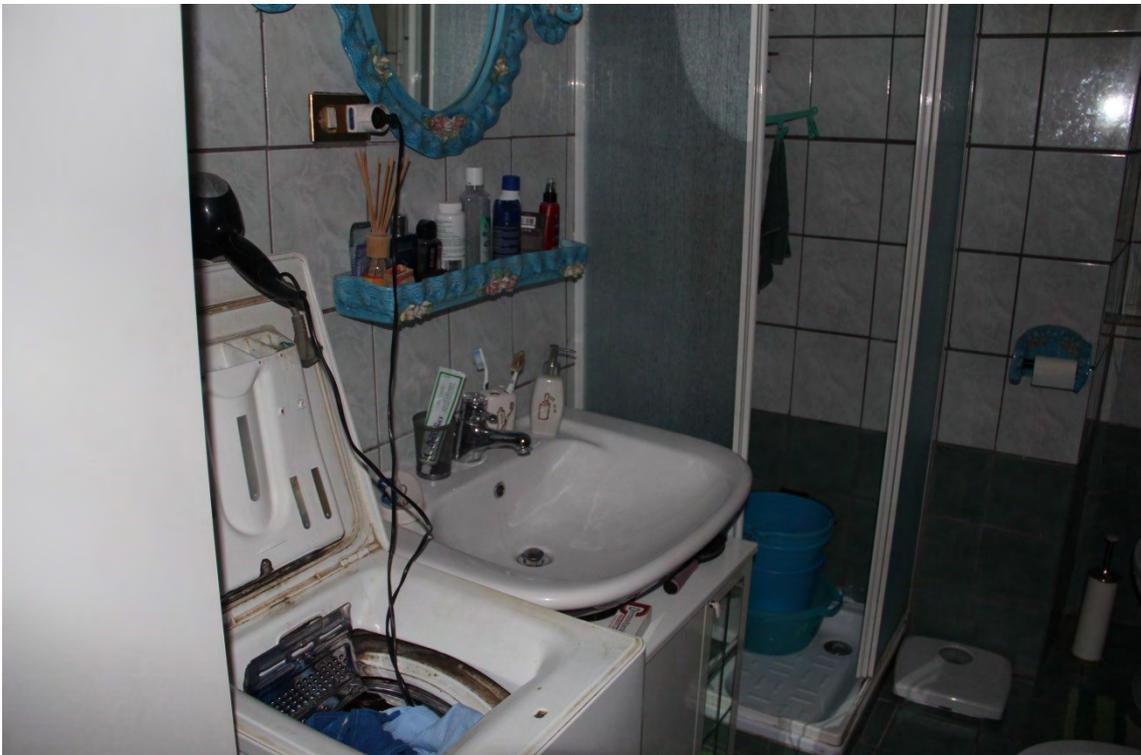
Fotografia n. 17



Fotografia n. 18



Fotografia n. 19



Fotografia n. 20



Fotografia n. 21



Fotografia n. 22



Fotografia n. 23



Fotografia n. 24