

# Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – [geomandreabuono@libero.it](mailto:geomandreabuono@libero.it)  
[andrea.buono1@geopec.it](mailto:andrea.buono1@geopec.it)

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)  
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione  
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante  
Valutazione beni immateriali  
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale  
Successioni e Divisioni Ereditarie  
Diagnostica e risoluzione delle patologie edilizie da infiltrazione d'acqua

## TRIBUNALE DI SPOLETO

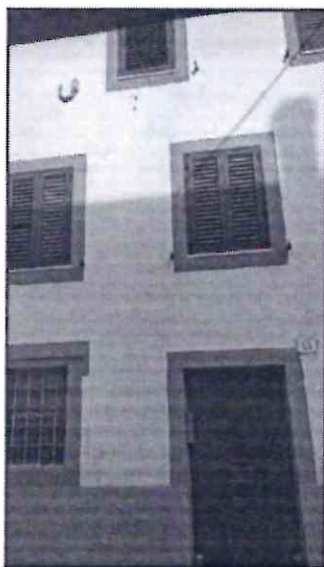
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2018

G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: Intesa Sanpaolo SpA (creditore procedente)

Contro: 



Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono



In funzione della richiesta di revisione della stima dell'immobile redatta in data 16/07/2019, conseguentemente all'intervento di ripristino dei danni cagionati dall'esplosione per fuga di gas dell'immobile adiacente, per cui fu emanata ordinanza sindacale di inagibilità n. 2 datata 10/01/2019, il sottoscritto, con la presente relazione, aggiorna la valutazione in funzione del ripristino dell'immobile.

L'intervento di ripristino si è concentrato sul piano terra, sui bagni e sulla cucina, facenti parte della porzione aggettante che fu danneggiata. Per il resto l'immobile è nello stato originario, con le finiture dell'epoca, fatta eccezione per la tinteggiatura e per l'impianto elettrico i quali sono stati oggetto di ripristino.

Le facciate esterne sono state oggetto di ripristino.

Richiesta di aggiornamento del valore dell'immobile - pag. 1					
<p>Il giudice dot. Alberto Ceppellini visti, non si procede allo stato con ultimo 11/06/2020</p>	<table border="1"><tr><td><p><i>Avv. Gaetano Puma</i> AVV. GAETANO PUMA Piazza Francesco 2 - Tel. 0743/51855 - Fax 0743/520598 Mail: gaetano.puma@gmail.com Pec: gaetano.puma@avvocatispoletogratia.it</p></td><td><p>Si comunichi al CTU</p></td></tr><tr><td><p><i>Avv. Gaetano Puma</i> AVV. GAETANO PUMA Piazza Francesco 2 - Tel. 0743/51855 - Fax 0743/520598 Mail: gaetano.puma@gmail.com Pec: gaetano.puma@avvocatispoletogratia.it</p></td><td></td></tr></table>	<p><i>Avv. Gaetano Puma</i> AVV. GAETANO PUMA Piazza Francesco 2 - Tel. 0743/51855 - Fax 0743/520598 Mail: gaetano.puma@gmail.com Pec: gaetano.puma@avvocatispoletogratia.it</p>	<p>Si comunichi al CTU</p>	<p><i>Avv. Gaetano Puma</i> AVV. GAETANO PUMA Piazza Francesco 2 - Tel. 0743/51855 - Fax 0743/520598 Mail: gaetano.puma@gmail.com Pec: gaetano.puma@avvocatispoletogratia.it</p>	
<p><i>Avv. Gaetano Puma</i> AVV. GAETANO PUMA Piazza Francesco 2 - Tel. 0743/51855 - Fax 0743/520598 Mail: gaetano.puma@gmail.com Pec: gaetano.puma@avvocatispoletogratia.it</p>	<p>Si comunichi al CTU</p>				
<p><i>Avv. Gaetano Puma</i> AVV. GAETANO PUMA Piazza Francesco 2 - Tel. 0743/51855 - Fax 0743/520598 Mail: gaetano.puma@gmail.com Pec: gaetano.puma@avvocatispoletogratia.it</p>					
<p style="text-align: center;"><b>TRIBUNALE DI SPOLETO</b> <b>UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI</b> <b>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.130/2018 RGE</b> <b>ISTANZA DI RICHIESTA DI RICHIAMO DI CTU NELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b> <b>N.130/2018 PROMOSSA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DA</b></p> <p><b>INTESA SAN PAOLO SPA</b> in persona del suo legale rappresentante p.t. con sede in Torino Piazza San Carlo n.156 P.I.00799960158 rappresentata e difesa dall'Avv. Giulia Migliorini (CF MGLGLI69P52G478U) del foro di Perugia indirizzo pec <a href="mailto:giulia.migliorini@avvocatisperugiapso.it">giulia.migliorini@avvocatisperugiapso.it</a> ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Piazza Garibaldi n. 36/a in Spoleto (st. Avv. Laura Cavadenti) all'indirizzo di posta elettronica <a href="mailto:laura.cavadenti@avvocatispoletogratia.it">laura.cavadenti@avvocatispoletogratia.it</a></p> <p style="text-align: center;"><b>CONTRO</b></p> <p><b>[REDACTED] - debitore esecutato</b></p> <p style="text-align: center;">***</p> <p>Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Avv. Gaetano Puma nella qualità di professionista delegato alla vendita espone quanto segue:</p>					



## Richiesta di aggiornamento del valore dell'immobile - pag. 2

l'ivg in data 17.06.2023 si è recato presso l'immobile, oggetto di esecuzione e ha accertato quanto segue:

*"..... giunto sul posto rinvengo l'immobile staggiato chiuso e l'assenza di persona. L'immobile risulta apparentemente con opere di ricostruzioni finite e con l'assenza del cantiere edile differentemente dal precedente accesso...."*

Successivamente sempre l'ivg si è recato presso il posto, in data 25.08.2023 ed ha accertato quanto appresso:

*"...rilevo la presenza degli esecutati Sig.ri Cucak Fadil e Cucak Safeta, tutto il compendio pignorato si presenta in normali condizioni d'uso e manutenzione ristrutturato ed abitato dai*

*[REDACTED]*

Anche, da ultimo l'ivg ha effettuato un ulteriore accesso, effettuando scatti fotografici (in possesso dell'ivg).

Si ritiene, pertanto in maniera fondata e oggettiva, che l'immobile sia in buone condizioni, ristrutturato e diverso dalle condizioni indicate dallo stesso ivg, in data 19.5.2020, e da quelle indicate nella perizia in atti

Ne consegue che il valore del compendio immobiliare dovrà essere rivalutato

In ragione di quanto sopra è evidente che il valore dell'immobile sia molto maggiore rispetto a quello indicato dal Ctù.

Si chiede pertanto che la S.V.

**VOGLIA**

Disporre il richiamo del Ctù ed eventualmente l'ivg per accertare il valore attuale di stima del compendio.

Con osservanza

Castel Ritaldi 06.06.2025

Avv. Gaetano Puma

Firmato Da: GAETANO PUMA, Emesso Da: Info-Cert Qualifier Electronic Signature CA 4 - Romalib - Sbn7



Documentazione fotografica:



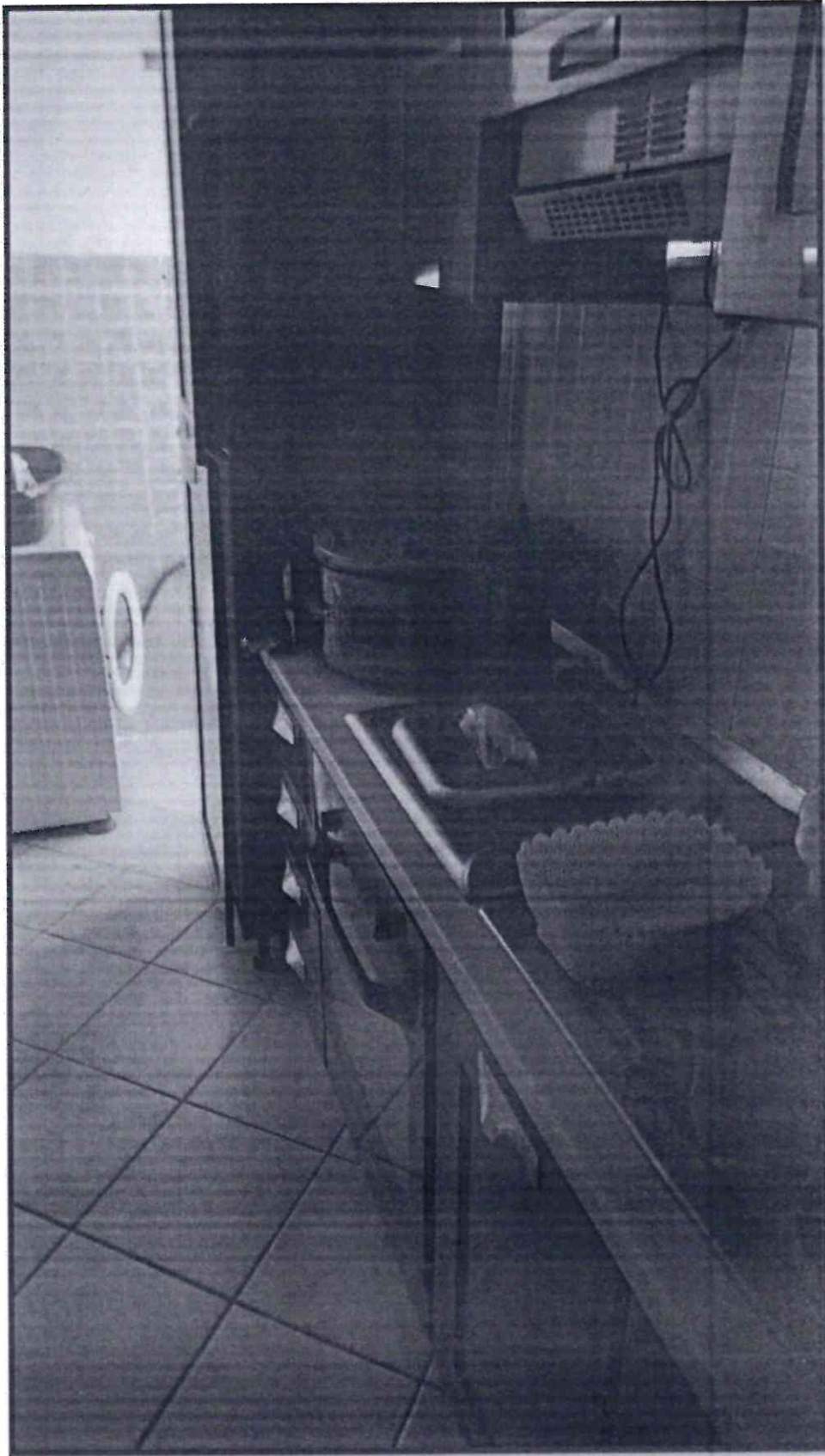
**FOTO 1**





**FOTO 2**





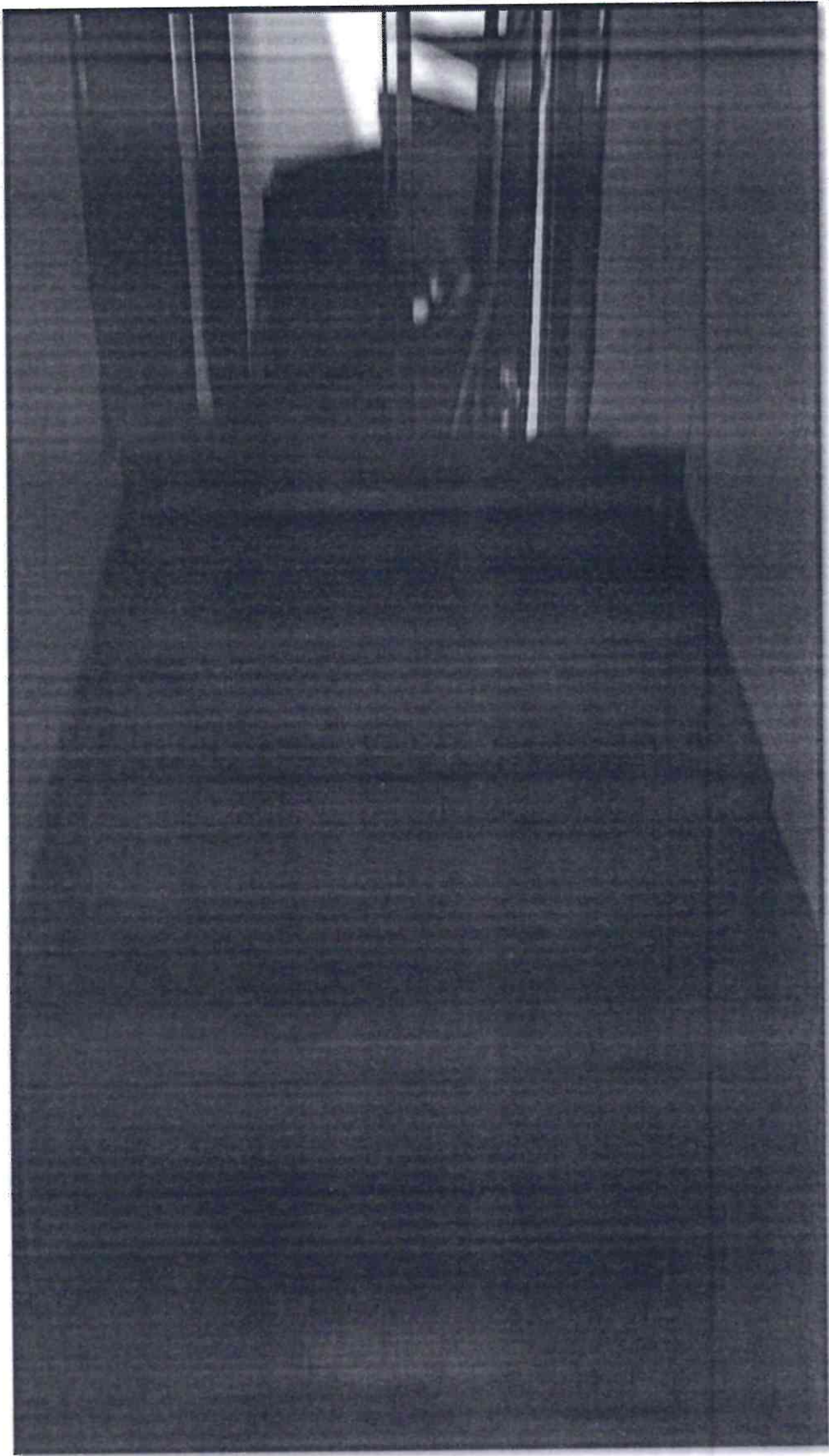
**FOTO 3**





**FOTO 4**





**FOTO 5**





**FOTO 6**





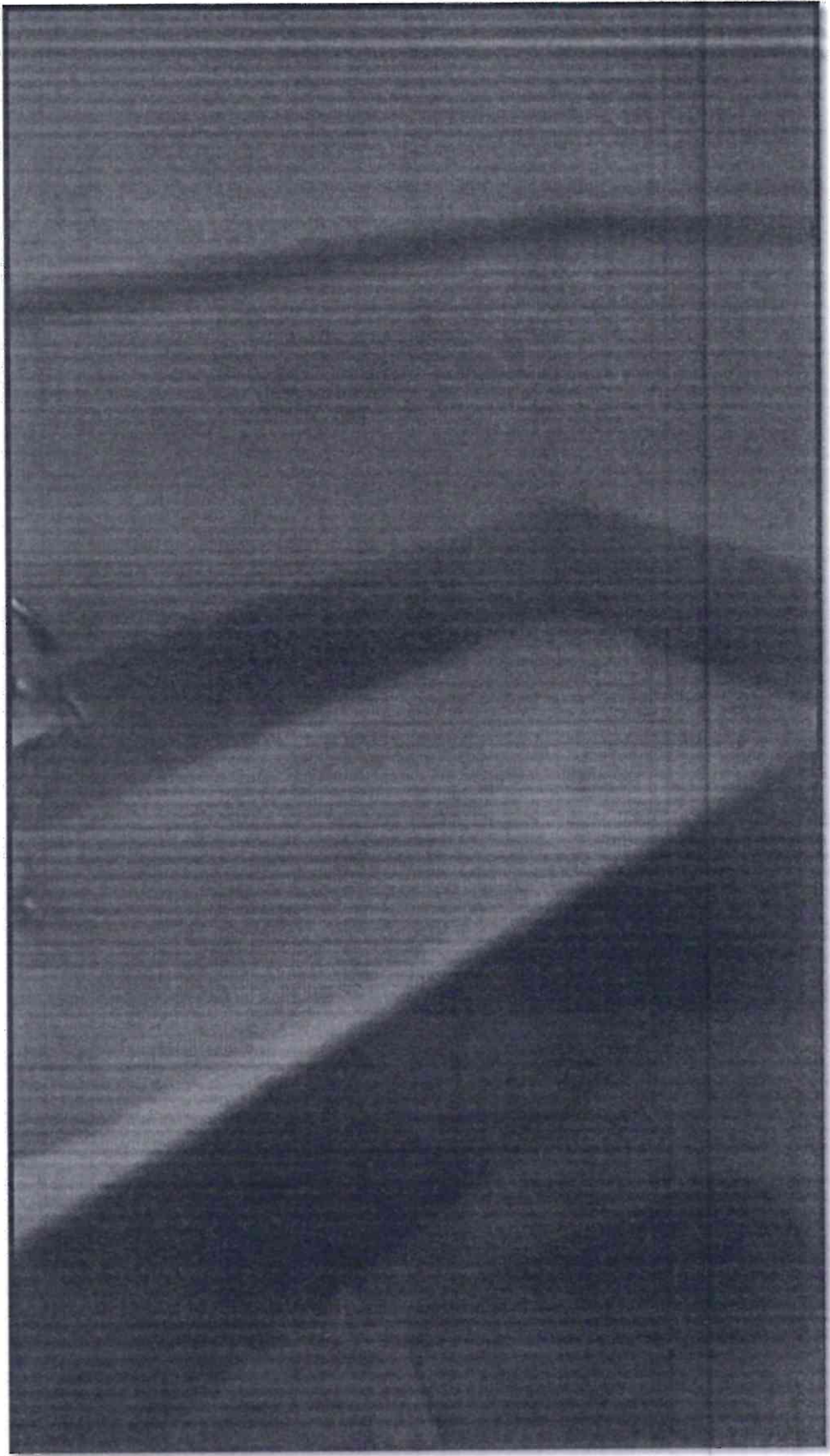
**FOTO 7**





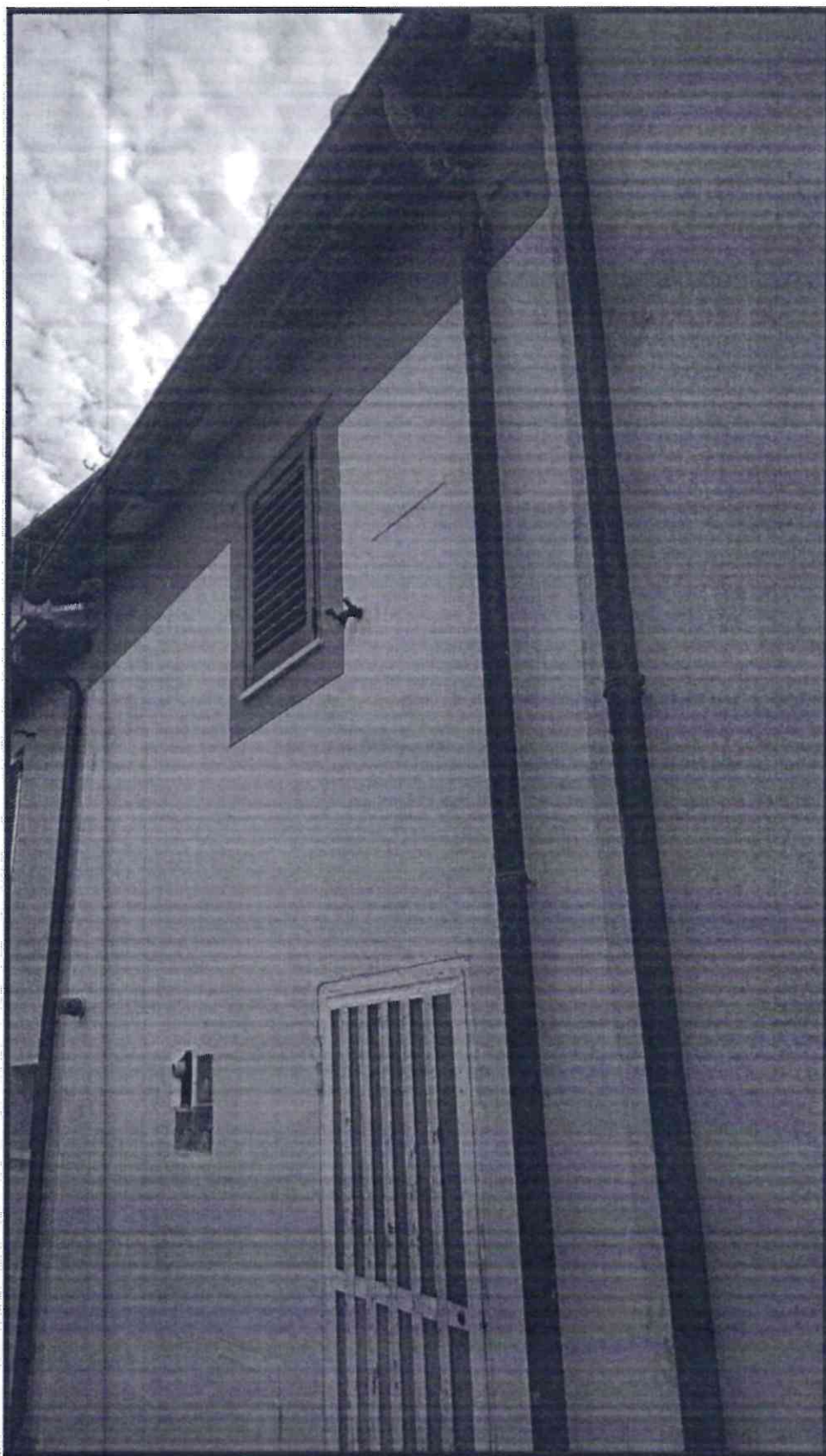
**FOTO 8**





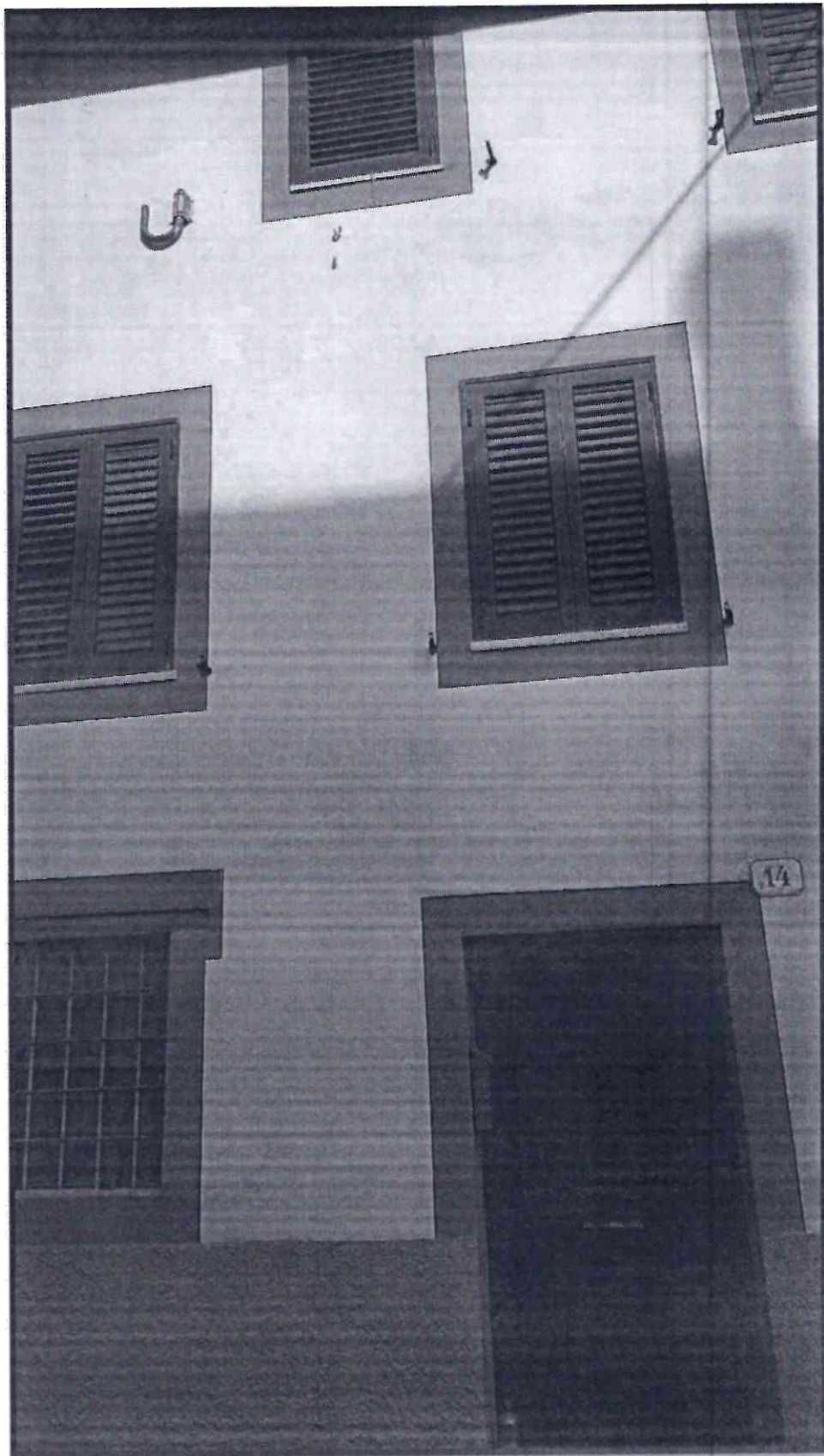
**FOTO 9**





**FOTO 10**

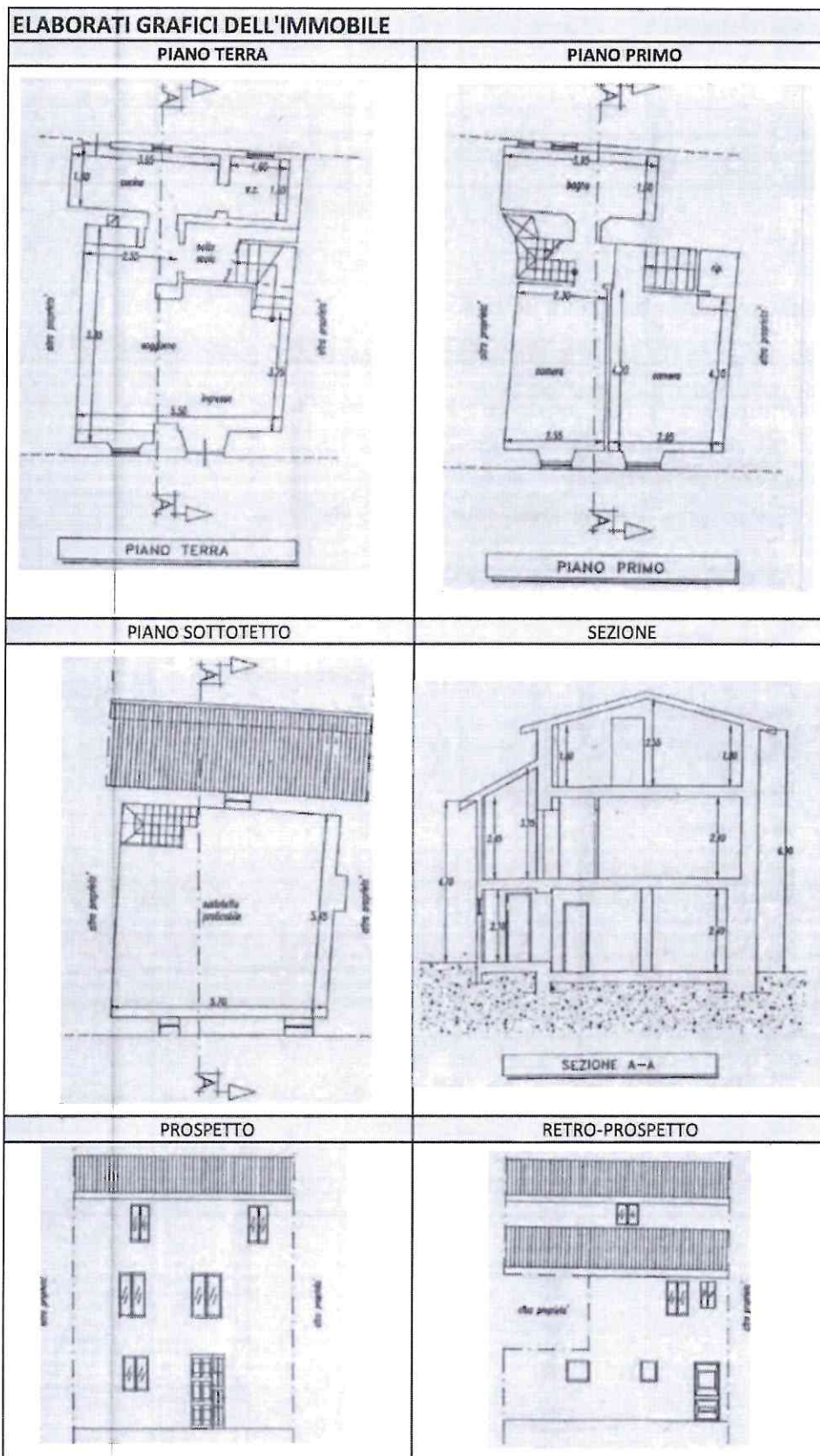




**FOTO 11**




ELABORATI GRAFICI DELL'IMMOBILE:



**SVILUPPO DELLE SUPERFICI:**

Determinazione della superficie lorda convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie	coefficiente	sup. convenzionale
	lorda	di	vendibile
	mq.	ponderazione	o sup. commerciale
piano terra	49,20	100%	49,2
piano primo	45,96	100%	45,96
piano secondo	39,04	100%	39,04
		<b>sommano</b>	<b>134,2</b>

Dati economici dei listini ufficiali:

VALORI INDICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE							
 <p>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</p> <p><b>Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2</b>                      Provincia: PERUGIA                      Comune: SPOLETO                      Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20TERRITORIO%20COMUNALE                      Codice zona: R1                      Microzona: 4                      Tipologia prevalente: Non presente                      Destinazione:</p> <p><small>Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.</small></p>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	830	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	750	L	2	2,5	L



**VALORI INDICATI DAL LISTINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA**

39

LISTINO IMMOBILIARE II° Trimestre 2025

SPOLETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.800	900	1.300	450	800
	Semiperiferia	1.200	2.200	1.100	1.400	750	1.150	400	650
	Periferia	1.200	2.000	800	1.300	550	850	350	500
	Zona agricola	1.200	1.950	1.000	1.400	900	1.200	300	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	700				1.100			
	Semiperiferia	650				1.700			
	Periferia	600				1.100			
UFFICI	Centro storico	750				1.850			
	Semiperiferia	750				1.650			
	Periferia	600				1.100			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	500	300	400	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		25/m <sup>2</sup>				90/m <sup>2</sup>			
TERRENI AGRICOLI		1.800/Ha				26.300/Ha			

**METODO ESTIMATIVO ADOTTATO PER IL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso i listini immobiliari, operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente

**800,00 €**



Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale	valore	valore
	lorda vendibile	euro/mq	di
	o sup. commerciale		stima
piano terra	49,20		
piano primo	45,96		
piano secondo	39,04		
<b>sommano mq.</b>	<b>134,2</b>	<b>800,00 €</b>	<b>107 360,00 €</b>

detrazioni:	
Detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (punto 6 della perizia del 16 luglio 2019)	-1 325,50 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per immobile occupato dall'esecutato, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero essere sfuggite allo stimatore.	-10 736,00 €
valore individuato per la base d'asta	95 298,50 €
<b>VALORE INDIVIDUATO PER LA BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>95 300,00 €</b>

Pertanto il nuovo valore aggiornato con gli interventi di ripristino da porre a base d'asta, è pari ad euro 95.300,00.

Notifica della relazione di stima alle parti	
In data <b>14/10/2025</b> è stata inviata la relazione di perizia ai seguenti soggetti:	
Avv. Gaetano Puma	PEC: <a href="mailto:gaetano.puma@avvocatispoletolegalmail.it">gaetano.puma@avvocatispoletolegalmail.it</a>
Avv. Giulia Migliorini	PEC: <a href="mailto:giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it">giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it</a>
Avv. Laura Cavadenti	PEC: <a href="mailto:laura.cavadenti@avvocatispoletolegalmail.it">laura.cavadenti@avvocatispoletolegalmail.it</a>
IVG	PEC: <a href="mailto:ivgumbriaimmobili@pec.it">ivgumbriaimmobili@pec.it</a>
Sig. Cucak Fadil	Whats App   sul numero 389/4392566
Sig.ra Cucak Safeta	Whats App   sul numero 334/5863281

Trevi 14 Ottobre 2025

L'ESPERTO

