



Geometra Giacomo Pietrantonio

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548
Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantonio@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 86/2024 R.G.E.

promosso da

ARUBA - ARUBA MANAGEMENT S.P.A.

e per essa quale mandataria

CRIDIS CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

PROF. GIACOMO PIETRANTONIO

RELAZIONE DI STIMA



In data 04.10.2024 con provvedimento del giudice dell'esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI, il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantonio@geopec.it, veniva nominato C.T.U. quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento di cui all'oggetto, indicando di rispondere con relazione scritta ai quesiti di cui all'allegata Ordinanza di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. (Cfr.**Doc. 1**). Il G.E. disponeva che l'esperto depositasse nel fascicolo telematico della procedura dichiarazione di giuramento redatta secondo apposito modello tassativamente entro la data del 20.11.2024 in modo da intendersi conferito l'incarico senza adozioni di ulteriori provvedimenti, disponeva altresì che l'esperto provvedesse al deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal termine entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico, fissava altresì l'udienza al 12.06.2025.

In data 14.11.2024, mezzo comunicazione posta elettronica certificata, lo scrivente depositava nelle modalità sopra indicate la dovuta dichiarazione di giuramento, con l'avvenuta accettazione del deposito da parte della Cancelleria in data 15.11.2024 l'incarico veniva di fatto inteso definitivamente conferito.

In data 13.01.2025, l'esperto stabiliva la data ed il luogo dell'accesso al bene in questione per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stesso inviando le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente presso ~~via Fiume Nera, 8~~ in ~~Foligno~~, risultata consegnata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (Cfr.**Doc.2**), mentre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore ~~via Fiume Nera, 8~~ in Foligno via Fiume Nera, 8, risultata consegnata come da pervenuto avviso di ricevimento allegato (Cfr.**Doc.3**).

Come sopra stabilito, alle ore 15,30 del giorno 11.02.2025, l'esperto si recava presso l'immobile in Comune di Foligno via Fiume Nera, 8 ove



trovava la presenza del debitore che favoriva l'accesso all'interno dell'immobile per le operazioni peritali del caso.

Ciò premesso, si riporta di seguito con relazione scritta il responso ai quesiti di cui al menzionato Decreto di nomina dell'esperto.

- 1) lo scrivente riscontra la completezza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente ai beni pignorati;
- 2) provvedeva ad acquisire in quanto non depositata la visura catastale attuale per soggetto – Catasto dei Fabbricati (Cfr.Doc. 4), l'estratto di mappa (Cfr.Doc. 5), le planimetrie catastali (Cfr.Doc. 6 e 7) e le planimetrie allegatae all'ultimo progetto approvato (Cfr.Doc. 8 e 9) nonché copia integrale del titolo di provenienza al debitore dei beni pignorati, l'atto di vendita del 05/10/1994, rep. N. 11283, *Aut. 11283* *11/10/1994* contro *la Banca*, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/10/1994 al n.19403-13256 (Cfr.Doc. 10);
- 3) dalla certificazione notarile in atti, ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:
 - **ISCRIZIONE N. 3078 del 04/04/2007 - Ipoteca volontaria di € 100.000,00 a favore di *Paolo Monti ed Enrico di Carlo* contro *Polisbanca* a garanzia di mutuo di € 50.000,00, durata anni 30;**
 - **TRASCRIZIONE N. 14894 del 15/07/2024 – Verbale di pignoramento immobili a favore di *Arubapec S.p.A. Management Company S.p.A.* contro *Enrico Galimberti* in base all'atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto il 06.06.2024;**
- 4) non esistono vincoli di natura condominiale ma sono risultate spese insolute relative all'ultimo biennio pari ad un importo di € 707,69;
- 5) non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;



6) sono risultate esistenti n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento, i costi necessari alle relative cancellazioni ammontano ad € 329,00 (*costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole, tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria*);

7) il compendio pignorato posto in Comune di Foligno Via Fiume Nera al civico n. 8/A, nell'immediata periferia della città, è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con caratteristiche popolari la cui costruzione risale agli anni '50, composto da tre piani fuori terra ed un seminterrato collegati da due distinti ingressi con relativi vani scala di modesto sviluppo con gradini e zoccolatura di pietra di trani.

In tempi più recenti è stato interessato da un intervento di riparazione e miglioramento sismico a seguito dei danni subiti dal sisma del 26/09/1997 e successivi.

Come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.**Doc. 11**) esteriormente si presenta in discreto stato di conservazione, di forma rettangolare con prospetti rifiniti a colletta e tinteggiati con ampia zoccolatura perimetrale di pietra in vista, serramenti complessivamente di medie dimensioni in legno verniciato chiaro con tapparelle avvolgibili in plastica, balconi posti sul fronte sud con parapetto in muratura e portoni d'ingresso a due ante in legno massello posti al piano terra con accesso dallo spazio esterno comune. La struttura è costituita da pareti portanti in pietra e mattoni pieni, i solai in latero cemento, il tetto si presenta uniforme disposto a capanna con cornicione in piano, il manto di copertura in tegole.

Nello specifico i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano terra rialzato, da un annesso vano cantina ed un magazzino al piano seminterrato.

Sulla scorta di quanto rilevato, di seguito provvede alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.



“A” APPARTAMENTO AL P. TERRA RIALZATO CON ANNESSO FONDO AL PIANO SEMINTERRATO

L'appartamento in questione ha accesso tramite la scala “A” ed è individuato con interno n. 2, dentro si presenta in discreto stato di conservazione, disposto in modo razionale con stanze di sufficienti dimensioni con soffitti e pareti tinteggiate, finestre e porte finestre in legno verniciato e tapparelle in plastica con soglie dei davanzali e del balcone in lastre di pietra di trani, porte in legno tamburato mentre quella d'ingresso in legno massello. I pavimenti sono in gres ceramico 34x34 come pure il rivestimento di varie dimensioni e tipologia delle pareti del bagno dotato di impianto idraulico sanitario completo di apparecchi ed accessori con ampio piatto doccia.

Si compone di un ingresso con un corridoio, due stanze, una cucina, un bagno e da un balcone con parapetto in muratura posto sul fronte sud. L'annesso vano fondo/cantina ha accesso sempre tramite la scala “A” con porta d'ingresso in legno posta lungo il corridoio comune al piano seminterrato; internamente si presenta con pavimento costituito da mattonelle in graniglia, soffitto e pareti intonacate, provvisto di finestra di contenute dimensioni in legno verniciato.

Come si evince dall'allegata visura (Cfr.**Doc. 4**) il tutto è riportato al catasto fabbricati del Comune di Foligno al **Foglio 120, particella n. 580, sub. 9, zona censuaria 1, qualificato Categoria A/3, Classe 4, piano S1-T., consistenza 4,0 vani, Rendita € 309,87.**

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.



Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff.te correttivo	Superficie Commerciale Mq.
ingr./disim.	2,95	5,75	7,90	1,00	7,90
cucina	2,95	9,05	11,60	1,00	11,60
stanza	2,95	17,70	22,30	1,00	22,30
stanza	2,95	14,65	18,70	1,00	18,70
Bagno	2,95	4,75	6,20	1,00	6,20
balcone	2,95	4,70	5,40	0,30	1,62
fondo	2,70	7,40	9,90	0,40	3,96
TOTALE		64,00	82,00		72,28

"B" MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un vano di proporzionate dimensioni, allo stato attuale utilizzato a stanza da letto, con accesso sempre tramite la scala "A" con porta d'ingresso in legno massello posta lungo il corridoio comune al piano seminterrato e collegato interamente all'appartamento sovrastante di cui al paragrafo precedente tramite una scala a chiocciola in ferro di ridotto sviluppo.

Si presenta in buono stato di conservazione con pavimento costituito da mattonelle in gres porcellanato, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate, provvisto di un'ampia finestra in legno verniciato con grata in ferro.

Risulta riportato al catasto fabbricati di detto comune, come da allegata visura (Cfr.Doc.4) al **Foglio 120, particella n. 580, sub. 20, zona censuaria 1, qualificato Categoria C/2, Classe 4, piano S1, consistenza mq. 17, Rendita € 35,12.**

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda dell'unità immobiliare nonché l'applicazione del coefficiente correttivo al fine della determinazione della relativa superficie commerciale.



Locale	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coeff.te correttivo	Superficie Commerciale Mq.
magazzino	2,70	16,15	19,40	0,80	15,52

- 8) il fabbricato residenziale, di cui i beni in questione sono parte, è circondato e connesso da un'area comune di mq. 530 destinata in parte a verde ed in parte a parcheggio ed accesso alla via pubblica, riportata al catasto terreni con la particella n. 581 del Foglio 120, qualità Ente Urbano;
- 9) la descrizione attuale dell'indirizzo e del numero civico del bene non corrisponde pienamente a quella contenuta nel pignoramento come peraltro nei dati catastali riportati in visura ma consentono tuttavia l'individuazione dell'immobile, tale difformità è dovuta unicamente da una non corretta toponomastica;
- 10) non è risultato necessario procedere ad alcuna attività catastale non avendo accertato rilevanti difformità;
- 11) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, approvato in data 19.03.2019 con il n. 33, individua l'area in zona omogenea "B" classificazione UC/MRA, comparto 62 del Piano attuativo di iniziativa pubblica;
- 12) dalle informazioni assunte presso gli Uffici comunali competenti, è emersa l'esistenza di una pratica edilizia concernente un intervento di riparazione e miglioramento sismico dell'intero edificio residenziale danneggiato a seguito del sisma del 26.09.1997 e successivi.
- Per quanto sopra, in merito all'edificio oggetto di intervento, individuato con il N. 935, veniva inoltrata al Comune di Foligno la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ed ai sensi e per gli effetti della L.R. N. 25/82, veniva depositata in data 20.05.1999 la Comunicazione Inizio Lavori (Cfr. **Doc. 12**) e successivamente, in data 28.07.2000, Protocollo N. 34179, veniva



presentata la comunicazione di fine lavori.

Non risulta allo stato la dichiarazione di agibilità;

Dall'esame della planimetria catastale (Cfr. **Doc. 6**) nonché di quelle allegata all'ultimo progetto approvato (Cfr. **Doc. 8 e 9**), rileva la presenza di un abuso edilizio originato dalla realizzazione, in assenza delle dovute autorizzazioni, della scala a chiocciola in ferro che collega interamente il vano magazzino posto al piano seminterrato all'abitazione sovrastante.

Resta comunque possibile, in base al D.P.R. 380/01, Art. 36/bis, comma 5, lettera B (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva casa), presentare, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, la richiesta del rilascio del permesso in sanatoria, subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non superiore ad € 5.164,00;

- 13) da quanto dichiarato dall'esecutato ~~Signor Tolini~~ il bene in questione è occupato dalla stessa;
- 14) si allega, avendone fatto richiesta presso l'ufficio dello stato civile del comune di Foligno, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. **Doc. 13**) relativo all'esecutato titolare degli immobili pignorati;
- 15) non sussiste il caso;
- 16) per quanto concerne gli impianti e le loro caratteristiche precisa che l'appartamento è provvisto di impianto elettrico sotto traccia, idrico, TV centralizzato. E' dotato del sistema per lo smaltimento delle acque nere nonché di riscaldamento e di produzione di acqua calda domestica a gas metano con elementi radianti in ghisa e caldaia murale "Hermann" posta nel bagno. Le tubazioni di alimentazione del gas (caldaia e cucina) sono in acciaio e poste in vista.



Il vano cantina ed il magazzino risultano dotati del solo impianto elettrico con linea posata in mostra su tubazione rigida in PVC con scatole per punto di comando, di derivazione e prese.

Detti impianti all'apparenza risultano rispondenti alle vigenti normative.

17) nel rispetto della naturale formazione, della relativa destinazione d'uso e tipologia del bene oggetto della presente lo scrivente ha ravvisato la sua possibile vendita in un UNICO LOTTO;

18) la valutazione dei beni è determinata mediante la conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per immobili simili situati nella medesima zona ed allo stato in cui trovano.

I relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:

LOTTO UNICO	Superficie Comm.le MQ.	Costo al Mq. €	Valore Immobile €	%	VALORE FINALE €
"A"	72,28	900,00	65.052,00	15	55.294,20
"B"	15,52	900,00	13.968,00	15	11.872,80
TOTALE	87,70		79.020,00		67.167,00

19) non sussiste il caso;

20) non sussiste il caso;

21) non sussiste il caso;



In fede.

Spoletto, 07 aprile 2025

Il C.T.U.

Geom. Giacomo Pietrantoni

