

## **TRIBUNALE ORDINARIO – BRINDISI**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2020**

<p style="text-align: center;"><b><u>INTEGRAZIONE</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA</b></p>
---

PROCEDURA PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE PUGLIESE

DEBITORE: \*\*\*\*\*

GIUDICE: DOTT. GILIBERTI FRANCESCO

CUSTODE: AVV. CARLUCCIO ANGELA

Brindisi, 28 febbraio 2025

**TECNICO INCARICATO: ING. Antonio FECOLA**  
con studio in BRINDISI (BR) via Aspromonte 8  
telefono: 3396123366  
email: antoniofecola@yahoo.it  
PEC: antoniofecola@pec.it

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Antonio Fecola in qualità di CTU della Procedura esecutiva immobiliare n. 81/2020 R.G. del Tribunale di Brindisi, con Giudice dell'Esecuzione il Dott. Giliberti Francesco, promossa da "Banca Popolare Pugliese" a carico del "\*\*\*\*\*" è stato incaricato dell'integrazione della perizia di stima per "Consulenza Estimativa Giudiziaria" per aggiornare la valutazione del "Lotto n. 2" ed in particolare per documentare l'attuale stato dei luoghi e aggiornare la stima, tenuto conto dei danni riportati dall'immobile a seguito dell'incendio verificatosi in prossimità della facciata esterna sulla Via Cavour in corrispondenza del civico 48.

Il "Lotto 2" consiste in un locale commerciale al piano terra, sito a San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 48, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particella 620 e Sub. 29.

Il giorno 04 febbraio 2025 lo scrivente CTU, insieme all'Avv. Angela Carluccio in qualità di professionista delegato alla vendita in oggetto, si è recato presso l'immobile in oggetto per prendere visione dei danni riportati dall'immobile a seguito dell'incendio verificatosi in prossimità della facciata esterna sulla Via Cavour. Preso atto dei danni esistenti è stato effettuato un rilievo planimetrico e fotografico.

Con la presente Relazione Tecnica, ad integrazione dell'elaborato tecnico di consulenza estimativa giudiziaria, si indica l'importo dei danni riportati dall'immobile, i quali comporteranno l'aggiornamento della valutazione del periziando "Lotto 2", il cui valore di vendita giudiziaria il 12/11/2020 era stato indicato di € 61.100,00.

## **2. OPERAZIONI PERITALI DEL 04/02/2025**

Con il sopralluogo del 04 febbraio 2025 lo scrivente CTU ha preso atto degli evidenti danni presenti in corrispondenza della facciata del locale commerciale oggetto di studio su Via Cavour.

Gli elementi costruttivi per cui è stato riscontrato un danno sono:

- la facciata esterna, che presenta superfici annerite dai prodotti della combustione verificatasi;

- i marmi intorno all'infisso di ingresso, i quali sono evidentemente danneggiati, per cui si prevede la sostituzione;
- l'infisso esterno che consente l'accesso al locale commerciale, il quale è oramai inutilizzabile, per cui si prevede la sostituzione.

Si vuol precisare che il locale commerciale in esame, a seguito dell'incendio verificatosi, non ha subito alcun danno all'interno.

### **3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI AL 04/02/2025**





#### **4. STIMA DEI DANNI**

Individuati i danni causati dall'incendio sviluppatosi in corrispondenza del locale commerciale denominato "Lotto n. 2", si indicano di seguito le lavorazioni e nuove forniture necessarie per l'eliminazione / sostituzione delle parti danneggiate, nonché i costi delle diverse attività.

Per la individuazione delle lavorazioni e forniture e relativa determinazione dei costi, il testo di riferimento è il "PREZZARIO DELLA REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2025 - Aggiornamento ai sensi dell'articolo 41 comma 13 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e dell'Allegato I.14 allo stesso decreto" redatto da "REGIONE PUGLIA - Dipartimento bilancio, affari generali ed infrastrutture sezione opere pubbliche e infrastrutture".

I danni arrecati all'immobile interessano:

##### **A. LA FACCIATA PRINCIPALE DELL'EDIFICIO:**

Per rigenerare la facciata principale, sulla quale è stata riscontrata una alterazione del colore e pulizia del rivestimento plastico esterno lo scrivente ha previsto di effettuare un idrolavaggio delle superfici intonacate; per la rigenerazione delle superfici è stata programmata la fornitura e posa in opera di fondo e rivestimento per esterni con pittura acrilica.

Al fine di mettere in condizione le maestranze di eseguire i lavori in quota secondo le prescrizioni del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. - Testo Unico Sicurezza, è stata prevista la presenza e disponibilità di un trabattello mobile prefabbricato.

**B. I MARMI INTORNO ALL'INFISSO DA CUI SI ACCEDE AL LOCALE:**

Dalle indagini preliminari effettuate con il sopralluogo del 04/02/2025 si è preso atto dell'effettivo danneggiamento dei marmi (soglia, stipiti, etc.) intorno all'infisso da cui si accede al locale commerciale.

È stata prevista la sostituzione dei marmi, con fornitura e posa in opera di nuovi con le stesse caratteristiche e dimensioni.

**C. L'INFISSO DA CUI SI ACCEDE AL LOCALE:**

Il portone di ingresso al locale commerciale è evidentemente danneggiato; durante il sopralluogo del 04/02/2025 si è preso atto che i vetri erano tutti rotti, il telaio deformato, guarnizioni e ferramenta non più efficienti.

Se ne prevede la sostituzione con nuovo infisso ovviamente avente le stesse dimensioni, caratteristiche e finiture.

**D. ASSISTENZA ALLE LAVORAZIONI E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI DEL CANTIERE:**

L'insieme delle lavorazioni previste richiedono comunque l'assistenza di personale per trasporto, montaggi vari, piccole rifiniture e lavorazioni di natura edile.

Per i "rifiuti del cantiere" sarà necessario provvedere al conferimento, trasporto e smaltimento, nonché il pagamento degli oneri alla discarica autorizzata.

Per le attività di "assistenza alle lavorazioni" e "smaltimento dei rifiuti del cantiere" è stata prevista a corpo la somma di € 380,00.

Tutte le lavorazioni sopra descritte, nonché le forniture e attività di posa in opera previste per far fronte ed eliminare i danni riportati dall'immobile a seguito dell'incendio verificatosi in prossimità della facciata esterna sulla Via Cavour in corrispondenza del civico 48 sono dettagliatamente riportate nell'allegato "Computo Metrico Estimativo".

**Dalle indagini e valutazioni eseguite dallo scrivente CTU ing. Antonio Fecola è emerso che i danni ammontano ad € 4.904,24 oltre IVA al 22% come per Legge ovvero a complessivi € 5.983,17; arrotondando il tutto, la cifra di riferimento è € 6.000,00 (diconsi Euro Seimila/00).**

## 5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Antonio Fecola in qualità di CTU della Procedura esecutiva immobiliare n. 81/2020 R.G. del Tribunale di Brindisi, promossa da “Banca Popolare Pugliese” a carico del “\*\*\*\*\*”, con Giudice dell’Esecuzione il Dott. Giliberti Francesco, si è occupato di integrare la perizia di stima per “Consulenza Estimativa Giudiziaria” con la valutazione dei danni riportati dall’immobile identificato come “Lotto n. 2” a seguito dell’incendio verificatosi in prossimità della facciata esterna sulla Via Cavour in corrispondenza del civico 48.

Con il presente elaborato tecnico è stato documentato lo stato dei luoghi secondo quanto riscontrato con il sopralluogo effettuato il 04/02/2025 tenuto conto dei danni riportati dall’immobile a seguito dell’incendio verificatosi in prossimità della facciata esterna.

Inoltre, sono stati indicati i danni subiti dal locale commerciale e nell’allegato “Computo Metrico Estimativo” sono state elencate tutte le lavorazioni, le forniture ed attività di posa in opera, previste per far fronte ed eliminare i danni riportati dall’immobile a seguito dell’incendio; da tale studio e valutazione è emerso che il danno esistente ammonta a complessivi € 6.000,00 (diconsi Euro Seimila/00) IVA al 22% compresa.

Visto che con la perizia di stima del 12/11/2020 il valore di vendita giudiziaria del “Lotto 2” era stato indicato di € 61.100,00, a conclusione delle attività integrative svolte per aggiornare la valutazione del locale commerciale in esame, lo scrivente CTU, tenuto conto dei danni riportati dall’immobile a seguito dell’incendio verificatosi in prossimità della facciata esterna sulla Via Cavour in corrispondenza del civico 48 con la presente perizia di stima per “Consulenza Estimativa Giudiziaria” comunica che **la stima aggiornata del valore immobiliare del “Lotto 2”, locale commerciale al piano terra sito a San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 48, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particella 620 e Sub. 29 è di € 55.100,00.**

Il CTU - Ing. Antonio FECOLA, \_\_\_\_\_

