STUDIO TECNICO
Geom .Leonardo Vecchio

tel. e fax 0831 529382 – cell. 3473615220
e-mail: dino.vecchio@libero.it
pec: leonardo.vecchio@geopec.it
Via Lauro n.10 - 72100 – Brindisi

TRIBUNALE di BRINDISI
(Sezione Civile)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SUPPLETIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 173/1997 R.G.

C/

Il Perito stimatore
(Geom. Leonardo Vecchio)



PREMESSA

Con Provvedimento del 28/04/2026, l'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Antonio Ivan Natali, preso atto dell'istanza avanzata dal Custode e P.D., Avv. Anna De Nitto (cfr. All. 1), avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione alla rivalutazione del bene immobile esecutato, già oggetto di perizia di stima redatta dal sottoscritto in data 02/11/2019 e depositata agli atti del fascicolo telematico, disponeva che il sottoscritto procedesse alla verifica del nuovo valore del bene pignorato sito in Villa Castelli, alla Via Balilla n. 3, tenendo conto dell'attuale stato di conservazione dell'immobile e, in particolare, dello stato di decadimento, incuria e abbandono nel quale lo stesso versa, anche ai fini dell'eventuale riduzione del prezzo di vendita.

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice e a seguito della nota trasmessa a mezzo PEC in data 07/05/2026 dal Custode e P.D., Avv. Anna De Nitto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, previo accordo intercorso con il medesimo Custode, in data 22/05/2026 il sottoscritto procedeva all'esecuzione di un sopralluogo congiunto presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, finalizzato alla verifica delle attuali condizioni di conservazione, manutenzione e utilizzabilità del cespite.

In occasione del sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario, si procedeva alla puntuale ispezione dei locali costituenti l'immobile, con particolare riferimento alle condizioni delle finiture, delle murature, degli intonaci, dei soffitti e delle superfici interessate da fenomeni di umidità e infiltrazione.

Nel corso dell'ispezione veniva altresì eseguito un dettagliato rilievo fotografico, rappresentativo dello stato dei luoghi e delle anomalie riscontrate. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale di sopralluogo da parte del Custode Giudiziario (cfr. All. 2).

Il rilievo fotografico allegato alla presente relazione (cfr. All. 3) costituisce parte integrante della stessa e documenta visivamente le condizioni manutentive e conservative dell'immobile rilevate alla data del sopralluogo.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto procede alla redazione della presente relazione di nuova stima, finalizzata alla determinazione dell'attuale valore di mercato del bene, tenuto conto delle condizioni oggettive nelle quali lo stesso è stato rinvenuto.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di riportare gli esiti degli accertamenti eseguiti in ottemperanza al mandato ricevuto, si ritiene opportuno procedere all'identificazione e alla descrizione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, già compiutamente identificato e descritto nella relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta dal sottoscritto in data 02/11/2019 nell'ambito della medesima procedura.

L'immobile oggetto della presente nuova valutazione è costituito da una civile abitazione sita nel Comune di Villa Castelli, Provincia di Brindisi, alla Via Balilla 3.

Identificazione catastale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Castelli al:

- Foglio 9;
- Particella 531;
- Categoria A/4;
- Classe 3;
- Consistenza 4,5 vani;
- Rendita catastale € 139,44;
- Indirizzo catastale: Via Balilla n. 3;
- Piano: T-1-2.

Trattasi di un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, costituito da una civile abitazione articolata ai piani terra, primo e secondo.

Al piano terra è ubicata la zona giorno, costituita da un ingresso dal quale si accede ad un ampio vano soggiorno-pranzo con annessa zona cottura, prospiciente Via Balilla. Nella zona retrostante, al di sotto della scala di accesso al piano primo, è ubicato un bagno.

Al piano primo è collocata la zona notte, costituita da un disimpegno dal quale si accede a tre vani letto, due dei quali prospicienti un balcone di pertinenza esclusiva affacciato sulla pubblica Via Balilla, mentre il terzo vano letto è ubicato nella zona retrostante ed è privo di finestra.

Proseguendo attraverso la rampa di scale si raggiunge il piano secondo, ove sono ubicati un ulteriore bagno, il torrino di copertura del vano scala e il lastricato solare posto a copertura di una porzione del fabbricato.

Sul predetto lastricato solare insiste, inoltre, un manufatto abusivo destinato ad ospitare la caldaia e utilizzato anche quale deposito, costituito da un vano delimitato da muratura perimetrale in blocchi di cemento, avente altezza di circa m 2,00, parzialmente intonacata, con copertura realizzata, almeno in parte, mediante elementi in eternit e/o cemento.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 187,25 mq.

VERIFICA E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al mandato ricevuto, in data 22/05/2026 il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Anna De Nitto, procedeva al sopralluogo presso l'immobile, allo scopo di verificare le attuali condizioni manutentive e conservative del cespite.

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato condizioni di conservazione significativamente deteriorate rispetto a quelle ordinariamente riscontrabili in un immobile normalmente mantenuto e utilizzato così come accertate in data 1/08/2029 in occasione del sopralluogo eseguito per la redazione della relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 02/11/2019 nell'ambito della medesima procedura.

In particolare, l'intero fabbricato presenta finiture interne ed esterne obsolete e risalenti all'epoca della costruzione, caratterizzate da evidente vetustà e da un generale stato di degrado manutentivo e conservativo.

L'immobile è stato rinvenuto in stato di abbandono, con condizioni manutentive carenti e con evidenti segni del protratto mancato utilizzo e della mancata esecuzione di interventi ordinari e straordinari di manutenzione.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate, in particolare:

- evidenti fenomeni di umidità di risalita interessanti le murature perimetrali di alcuni ambienti posti al piano terra;
- macchie e aloni riconducibili a infiltrazioni di acqua presenti sui soffitti e pareti di alcuni locali sia del piano terra che del piano primo e secondo;
- conseguenti fenomeni di ammaloramento degli intonaci, con presenza di porzioni di intonaco deteriorate e/o sconnesse;
- distacchi e disgregazioni della finitura superficiale in corrispondenza delle zone interessate dai fenomeni di infiltrazione con distacchi dello stesso intonaco all'intradosso di alcuni solai ;
- deterioramento delle tinteggiature e delle finiture interne conseguente alla presenza di umidità;
- condizioni generali delle finiture interne ed esterne caratterizzate da vetustà, obsolescenza e mancata manutenzione di tutti gli infissi esterni in legno;
- condizioni complessive del bene incompatibili con quelle di un immobile recentemente sottoposto a interventi di manutenzione e conservazione.

I fenomeni sopra descritti non devono essere considerati quali meri elementi di carattere estetico, in quanto costituiscono manifestazioni esteriori di un più generale stato di degrado manutentivo e conservativo dell'immobile, con particolare riferimento alle superfici murarie, agli intonaci e alle finiture interessate dall'azione dell'umidità e delle infiltrazioni d'acqua.

La presenza di infiltrazioni e di umidità, oltre a determinare il deterioramento delle finiture, rende necessari interventi di ripristino che non possono essere limitati alla semplice tinteggiatura delle superfici, dovendosi preliminarmente individuare e rimuovere, ove necessario, le cause dei fenomeni infiltrativi e procedere

successivamente al risanamento delle parti ammalorate, al ripristino degli intonaci e delle finiture e alle conseguenti opere di manutenzione.

A ciò si aggiunge la vetustà generale del fabbricato e delle sue finiture, che, unitamente allo stato di prolungato abbandono e alla mancata manutenzione, determina una condizione complessiva del bene significativamente diversa da quella di un immobile ordinariamente conservato e immediatamente utilizzabile.

Si evidenzia, pertanto, che le condizioni riscontrate in sede di sopralluogo incidono direttamente sul valore commerciale del bene, in quanto un potenziale acquirente, nell'acquistare l'immobile nello stato attuale, dovrebbe necessariamente tenere conto dei costi, dei tempi e degli oneri connessi agli interventi necessari per il recupero delle condizioni manutentive, conservative e di utilizzabilità del fabbricato.

Il quadro complessivo sopra descritto è documentato dal rilievo fotografico eseguito in occasione del sopralluogo e allegato alla presente relazione (cfr. All. 3).

Alla luce degli accertamenti eseguiti, la presente nuova valutazione viene pertanto effettuata non già assumendo un ordinario stato manutentivo del bene, bensì tenendo specificamente conto delle condizioni reali e oggettive riscontrate alla data del sopralluogo, caratterizzate da vetustà, obsolescenza delle finiture, infiltrazioni d'acqua, fenomeni di umidità, ammaloramento degli intonaci, carenza manutentiva dell'intero fabbricato e degli infissi e stato di abbandono.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Come è noto, a un bene economico possono essere attribuiti valori diversi in funzione del criterio estimativo adottato e dell'aspetto economico considerato, in relazione alla finalità della stima.

Nel caso in esame, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore dell'immobile mediante il metodo del confronto, che si articola sostanzialmente nelle seguenti fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita relativi a beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
2. determinazione del valore del bene oggetto di valutazione mediante il suo corretto posizionamento rispetto alla serie dei prezzi rilevati, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne influenzano il valore.

Ai fini dell'applicazione del predetto criterio sono stati effettuati accertamenti in ordine ai valori di compravendita e ai prezzi correnti relativi a immobili similari presenti nel contesto territoriale di riferimento, anche attraverso informazioni assunte presso operatori immobiliari locali.

I valori rilevati sono stati rapportati all'unità di consistenza, consentendo di individuare un valore unitario di riferimento da applicare alla superficie commerciale dell'immobile.

È tuttavia necessario precisare che il valore di mercato non può essere determinato mediante una mera applicazione meccanica del valore unitario medio rilevato per immobili similari, dovendo necessariamente essere considerata la specifica situazione dell'immobile oggetto di stima.

Infatti, anche immobili aventi caratteristiche dimensionali e ubicative similari possono presentare valori differenti in ragione delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, a titolo esemplificativo, configurazione, esposizione, ubicazione, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, qualità delle finiture, presenza di fenomeni di degrado e necessità di interventi di ripristino.

Nel caso specifico, assume particolare rilevanza l'attuale stato manutentivo e conservativo dell'immobile, accertato direttamente nel corso del sopralluogo del 22/05/2026.

Il valore unitario assunto nella presente stima è stato pertanto opportunamente rapportato alle condizioni effettive del bene, tenendo conto del fatto che l'immobile presenta vetustà delle finiture, stato di abbandono, carenza di manutenzione, fenomeni di umidità di risalita, infiltrazioni d'acqua, ammaloramento degli intonaci,

deterioramento delle tinteggiature e generale degrado delle superfici interne ed esterne. Tali condizioni rappresentano elementi che incidono negativamente sulla commerciabilità del bene e, conseguentemente, sulla sua appetibilità sul mercato, in quanto il futuro acquirente dovrà necessariamente considerare l'esigenza di effettuare interventi di manutenzione, ripristino e risanamento prima di poter disporre dell'immobile in condizioni ordinarie di utilizzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale: 187,25 mq

Valore unitario assunto: € 600,00/mq

Pertanto:

187,25 mq × € 600,00/mq = € 112.350,00

Valore di mercato (1000/1000 della piena proprietà): € 112.350,00

Dal predetto valore vengono detratte le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie, quantificate in:

€ 6.071,00

Ne consegue:

Valore di mercato dell'immobile nello stato di diritto in cui si trova: € 106.279,00

Si applica quindi la riduzione del 15%, già prevista in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sulla base catastale e quelli riferibili al valore reale, nonché all'assenza di garanzia per vizi e alle condizioni proprie della vendita giudiziaria:

€ 106.279,00 × 15% = € 15.941,85

Pertanto:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle predette decurtazioni: € 90.337,15

DECURTAZIONE DEL 45% PER LO STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO

Ai fini della determinazione del valore finale di vendita, si ritiene necessario operare un ulteriore correttivo estimativo, nella misura del 45%, specificamente riferito alle condizioni manutentive e conservative dell'immobile accertate nel corso del sopralluogo.

Tale percentuale non viene applicata quale riduzione meramente discrezionale o astratta, bensì quale correttivo complessivo correlato alle effettive condizioni di degrado e conservazione del cespite, così come direttamente riscontrate e documentate fotograficamente.

In particolare, l'immobile presenta un quadro manutentivo caratterizzato dalla concomitante presenza di diversi fattori negativi, costituiti:

- dalla vetustà dell'edificio e delle finiture, risalenti all'epoca della costruzione;
- dal prolungato stato di abbandono e mancato utilizzo;
- dalla carenza di interventi manutentivi ordinari e straordinari;
- dalla presenza di fenomeni di umidità di risalita sulle murature di alcuni ambienti del piano terra;
- dalla presenza di infiltrazioni d'acqua riscontrate sui soffitti di alcuni locali del piano primo;
- dall'ammaloramento degli intonaci conseguente ai fenomeni di umidità e infiltrazione;
- dal deterioramento delle tinteggiature e delle finiture superficiali;
- dall'obsolescenza complessiva delle finiture interne ed esterne;
- dalla necessità di procedere a interventi di ripristino e manutenzione finalizzati al recupero delle ordinarie condizioni di conservazione e utilizzabilità dell'immobile.

I fenomeni di infiltrazione e umidità riscontrati costituiscono, in particolare, elementi che incidono significativamente sulla valutazione del bene, poiché comportano la necessità di interventi che, per loro natura, non possono essere ricondotti alla sola manutenzione estetica delle superfici.

Prima del ripristino delle finiture, infatti, occorre procedere alla verifica delle cause dei fenomeni infiltrativi e/o di umidità, alla loro eventuale eliminazione, al risanamento delle murature e delle superfici interessate, alla rimozione delle parti di intonaco ammalorate o non più aderenti, al successivo rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature e, più in generale, al ripristino delle parti deteriorate.

Tale situazione deve essere inoltre valutata congiuntamente alla vetustà generale dell'immobile, che rende necessario considerare non soltanto i fenomeni di degrado puntualmente riscontrati, ma anche l'obsolescenza complessiva delle finiture e il generale stato di manutenzione del fabbricato.

La percentuale del 45% rappresenta pertanto, nell'ambito della presente valutazione, un correttivo estimativo complessivo volto a riflettere sul valore del bene l'incidenza economica e commerciale derivante dall'attuale stato di conservazione e manutenzione, dallo stato di abbandono, dalla vetustà e dalla necessità di interventi di ripristino e risanamento.

Il correttivo tiene altresì conto del fatto che l'acquirente di un immobile avente le caratteristiche sopra descritte sarebbe chiamato a sostenere, oltre al prezzo di acquisto, ulteriori oneri economici per il recupero delle condizioni ordinarie del bene, assumendosi altresì i relativi tempi, inconvenienti e rischi connessi all'esecuzione degli interventi.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene pertanto congruo applicare al valore di vendita giudiziaria, già determinato in € 90.337,15, una decurtazione complessiva del 45%, quale correttivo riferito allo stato manutentivo e conservativo effettivamente riscontrato.

Calcolo:

€ 90.337,15 × 45% = € 40.651,72

Pertanto:

€ 90.337,15 − € 40.651,72 = € 49.685,43

Il valore così determinato viene arrotondato, secondo la prassi estimativa, a:

€ 49.000,00 diconsi euro **quarantanovemila/00**.

Il predetto valore rappresenta, pertanto, il più probabile valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui lo stesso è stato accertato alla data del sopralluogo del 22/05/2026, tenuto conto delle condizioni di vetustà, abbandono, degrado, delle infiltrazioni d'acqua, dei fenomeni di umidità, dell'ammaloramento degli intonaci e delle finiture, nonché della conseguente necessità di interventi di manutenzione, risanamento e ripristino.

Il valore così determinato risulta significativamente inferiore rispetto a quello indicato nella precedente relazione di stima, pari a € 90.337,15, proprio in ragione delle attuali condizioni manutentive e conservative dell'immobile, quali risultanti dagli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo e dalla documentazione fotografica allegata.

La differenza di valore rispetto alla precedente valutazione trova, pertanto, la propria motivazione nell'evoluzione dello stato conservativo del bene e, in particolare, nel deterioramento delle finiture, nei fenomeni di umidità e infiltrazione, nell'ammaloramento degli intonaci, nella vetustà e nel protratto stato di abbandono e mancata manutenzione riscontrati alla data della nuova valutazione.

CONCLUSIONI

Alla luce degli accertamenti eseguiti, delle condizioni oggettive riscontrate in sede di sopralluogo e dei criteri estimativi sopra illustrati, il sottoscritto ritiene di poter determinare il più probabile valore di vendita giudiziaria dell'immobile oggetto della procedura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in complessivi:

€ 49.000,00 diconsi euro **quarantanovemila/00**.

Tale valore è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della sua ubicazione, della superficie commerciale, dei valori di mercato rilevati per beni similari e, in maniera specifica, dell'attuale stato manutentivo e conservativo del fabbricato, caratterizzato da vetustà, obsolescenza delle finiture, stato di abbandono, fenomeni di umidità di risalita, infiltrazioni

d'acqua, ammaloramento degli intonaci e deterioramento delle finiture, elementi che hanno comportato l'applicazione del correttivo estimativo del 45% sopra dettagliatamente motivato.

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimette la presente relazione all'Ill.mo Sig. Giudice, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento o delucidazione che dovesse rendersi necessario.

ALLEGATI

All. 1 – Istanza di richiesta di autorizzazione del Custode e P.D.;

All. 2 – Verbale di sopralluogo;

All. 3 – Rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Brindisi lì 28/09/2026

Il Perito Stimatore
Geom. Leonardo Vecchio

