



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIURATA

Ad evasione dell'incarico conferitogli dalla

[REDACTED]

t, il sottoscritto ing. Domenico Saracino, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi con posizione n.347 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brindisi con posizione n.529, con studio tecnico in Brindisi in via Santa Chiara, n.3, rassegna la seguente relazione di consulenza tecnica di stima.

Si premette che la presente relazione è rivolta alla stima dei seguenti immobili:

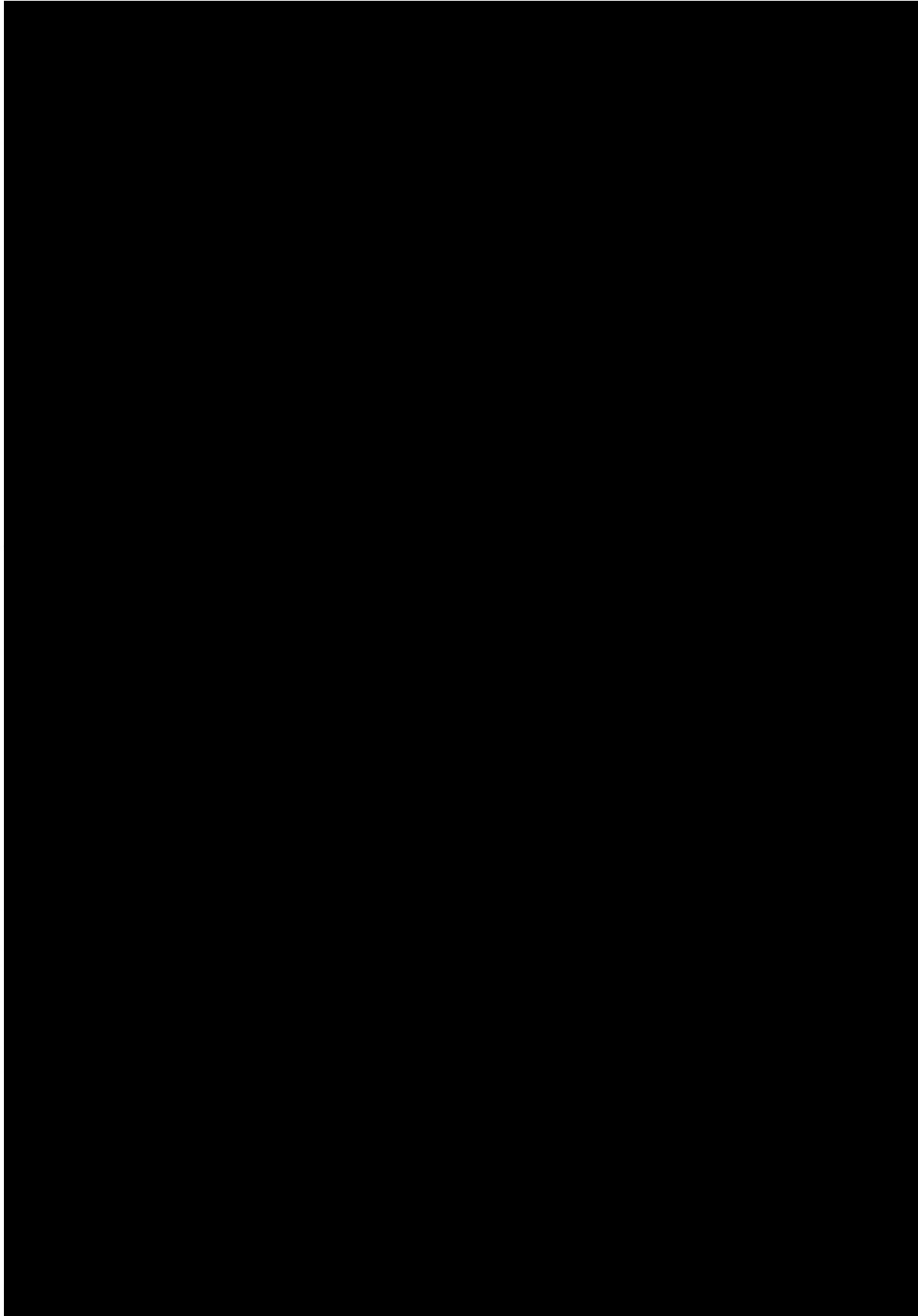
- 1) [REDACTED]
- 2) Opificio in corso di costruzione sito in Brindisi, Strada per Santa Teresa Pinti sn piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Fg 12 p.lla 878;
- 3) [REDACTED]

Bene n.1

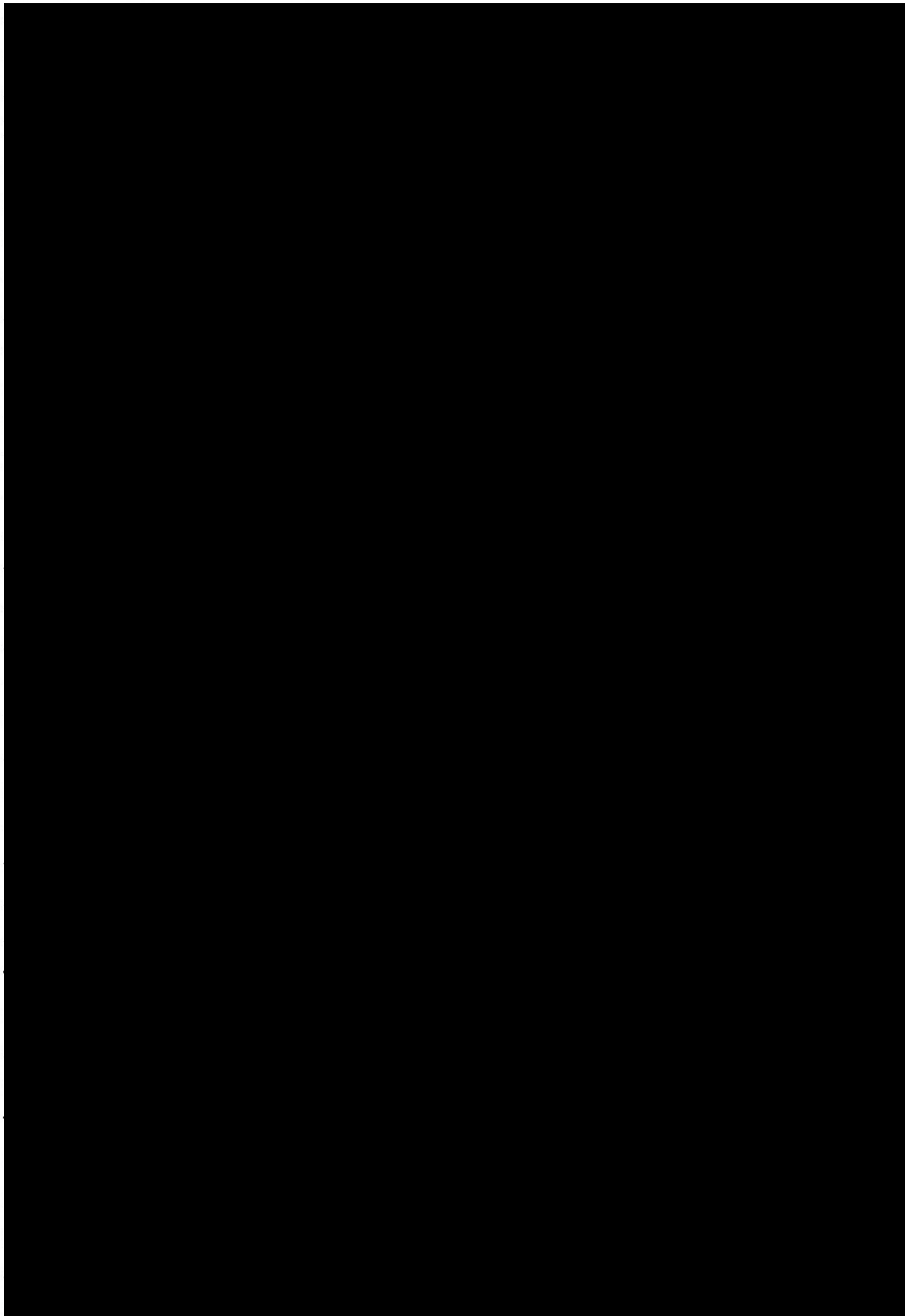
[REDACTED]







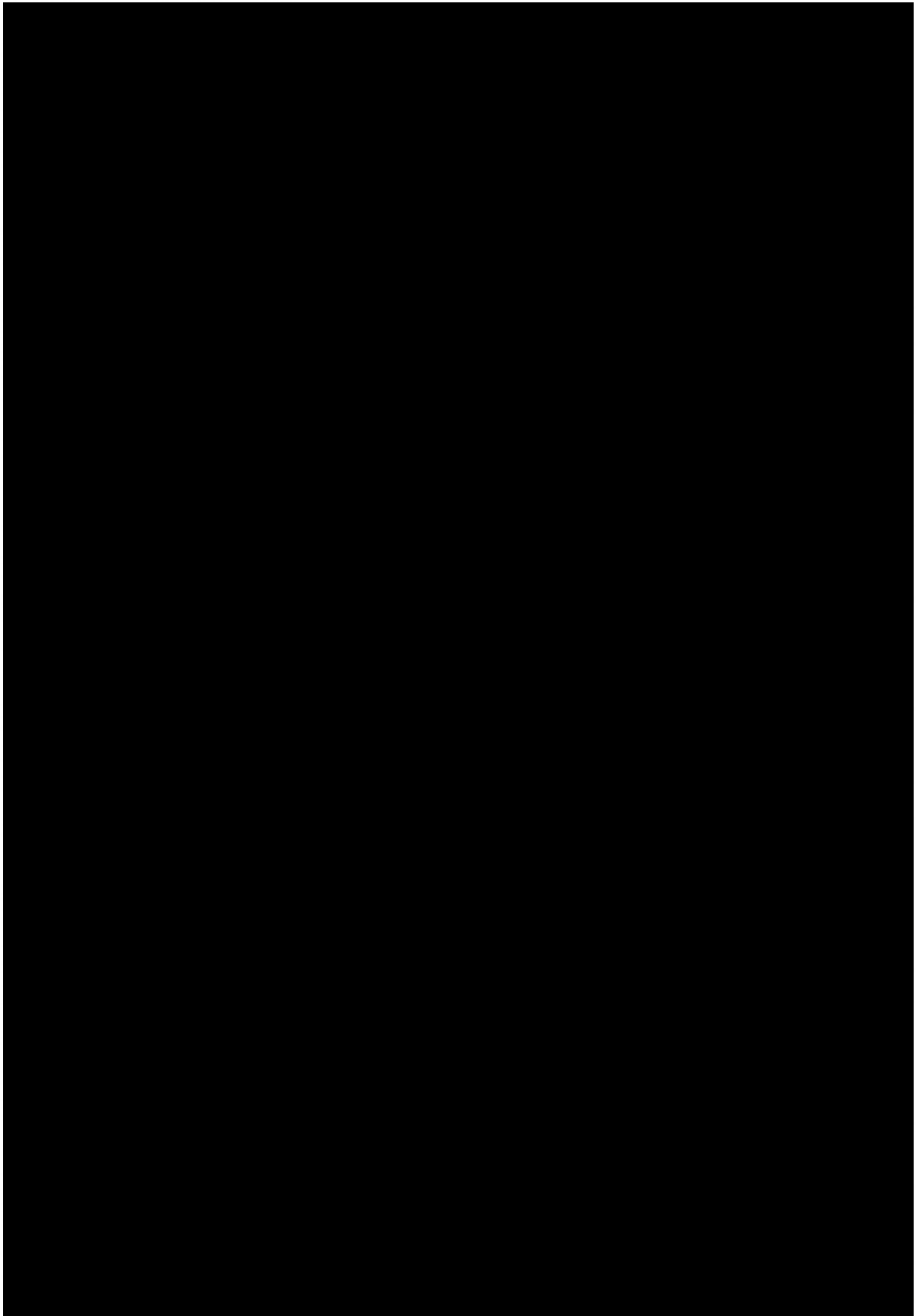




Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu







Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

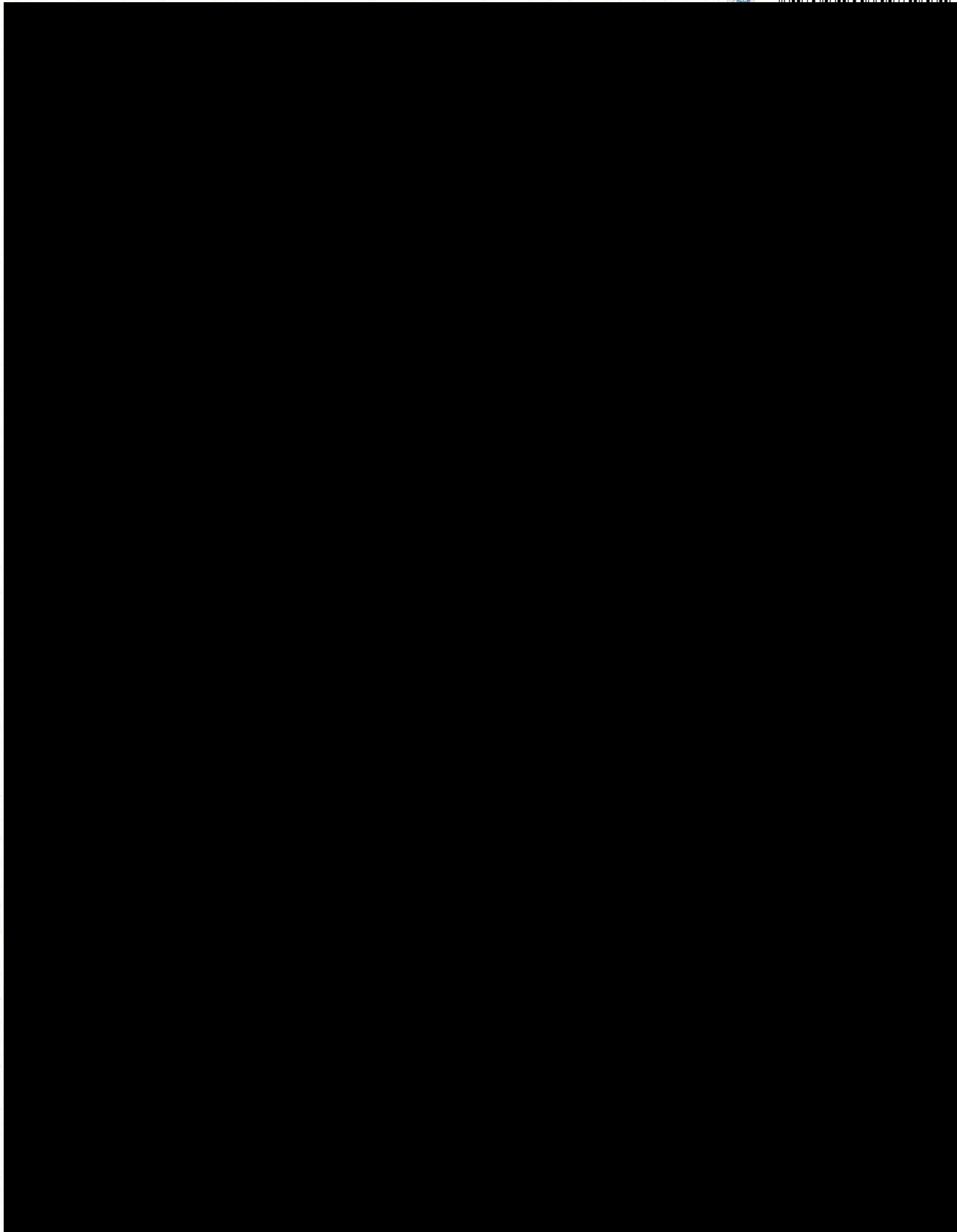






Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
01003287 00006FD7 W0YP7001
00115016 07/08/2024 09:14:48
4578-00088 13C56E3A1C9C986D
IDENTIFICATIVO 01270138910325

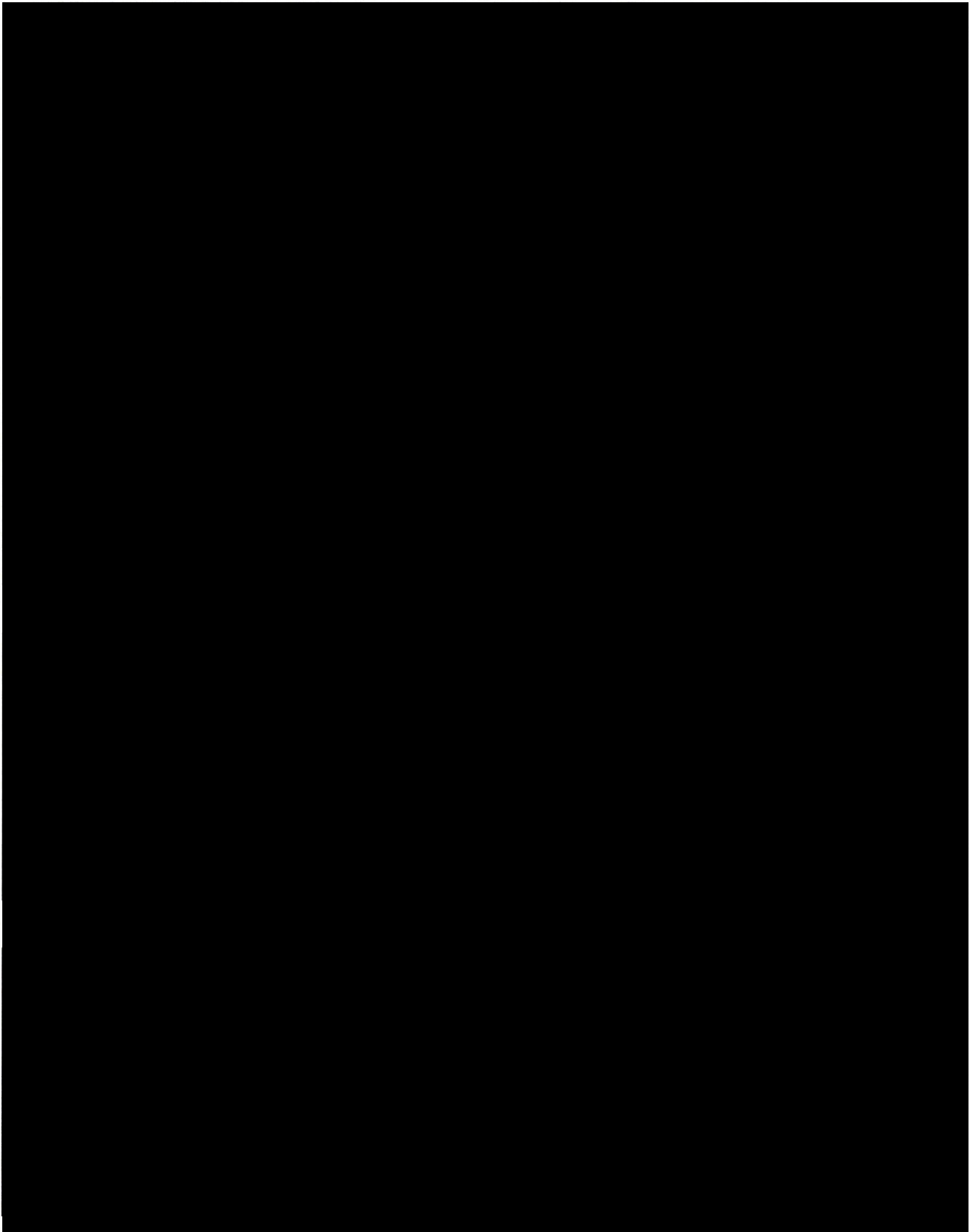
0 1 23 013891 032 5



Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu



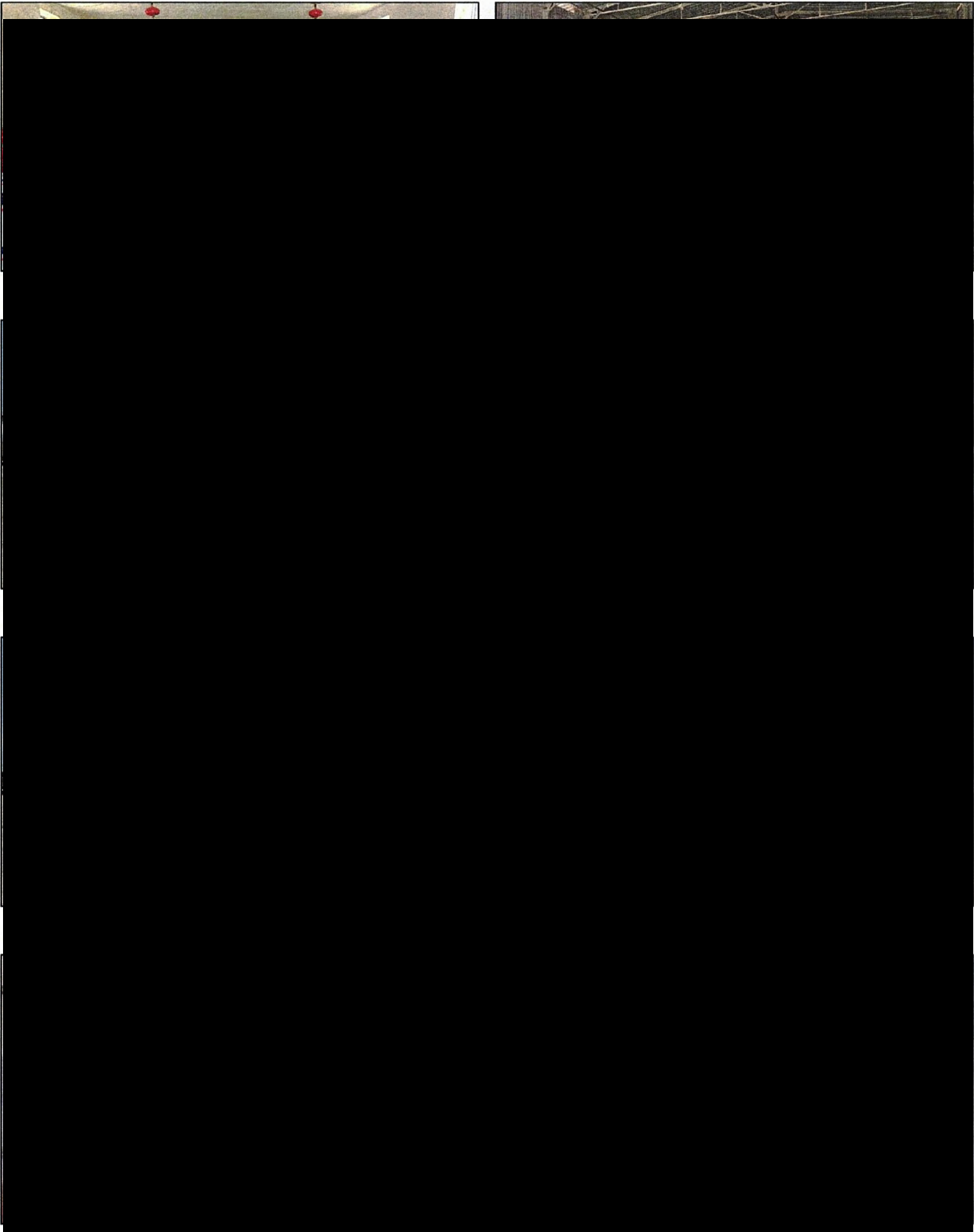




Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu



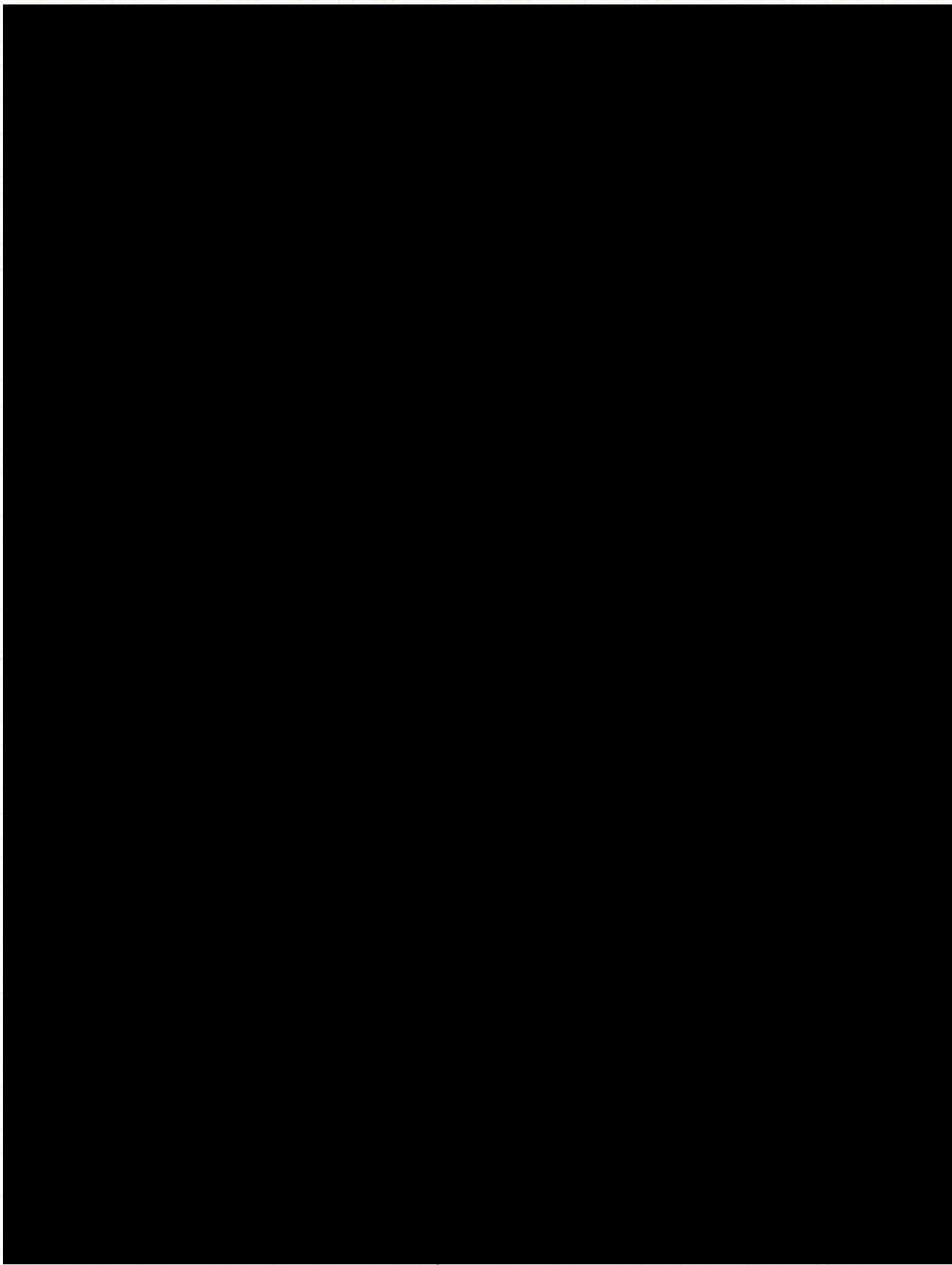




Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

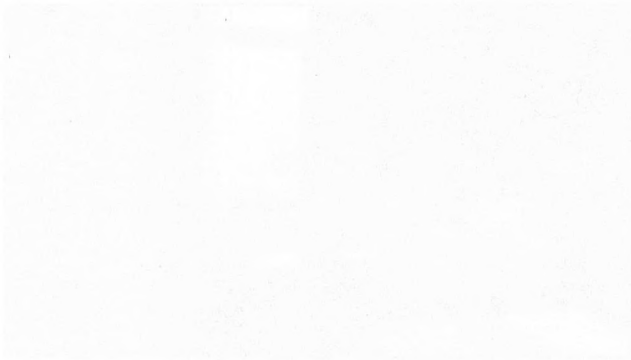






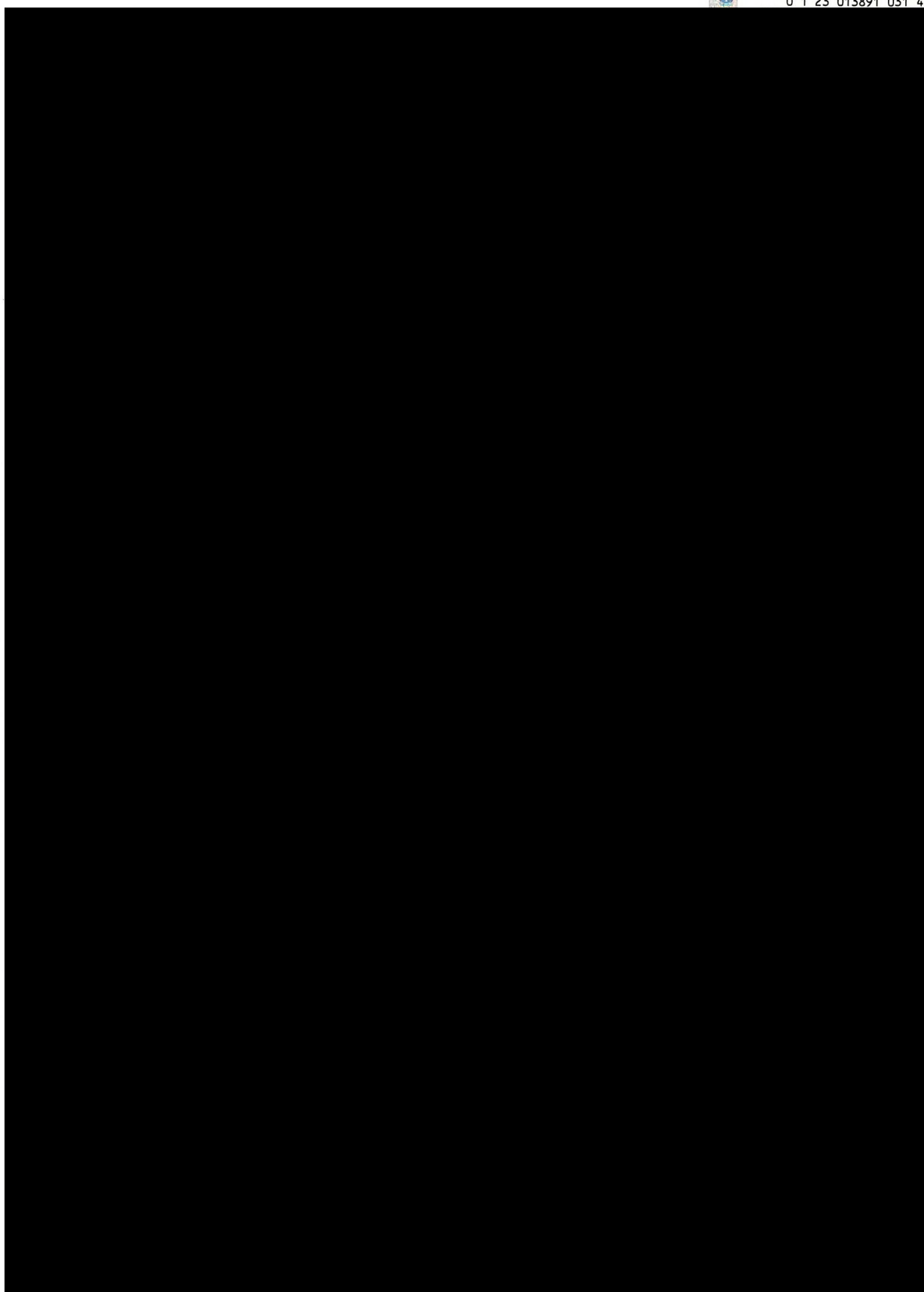
Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

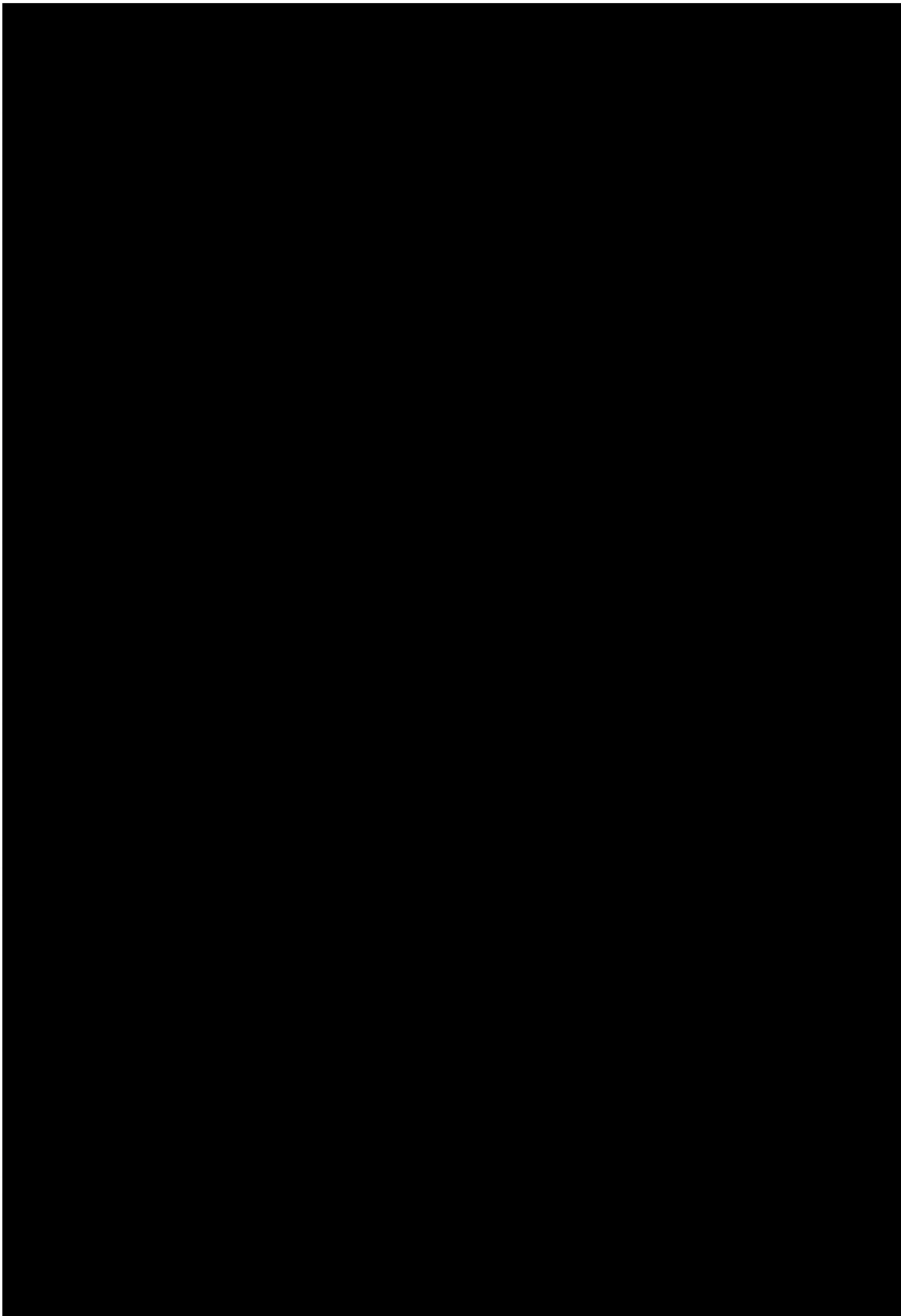






0 1 23 013891 031 4



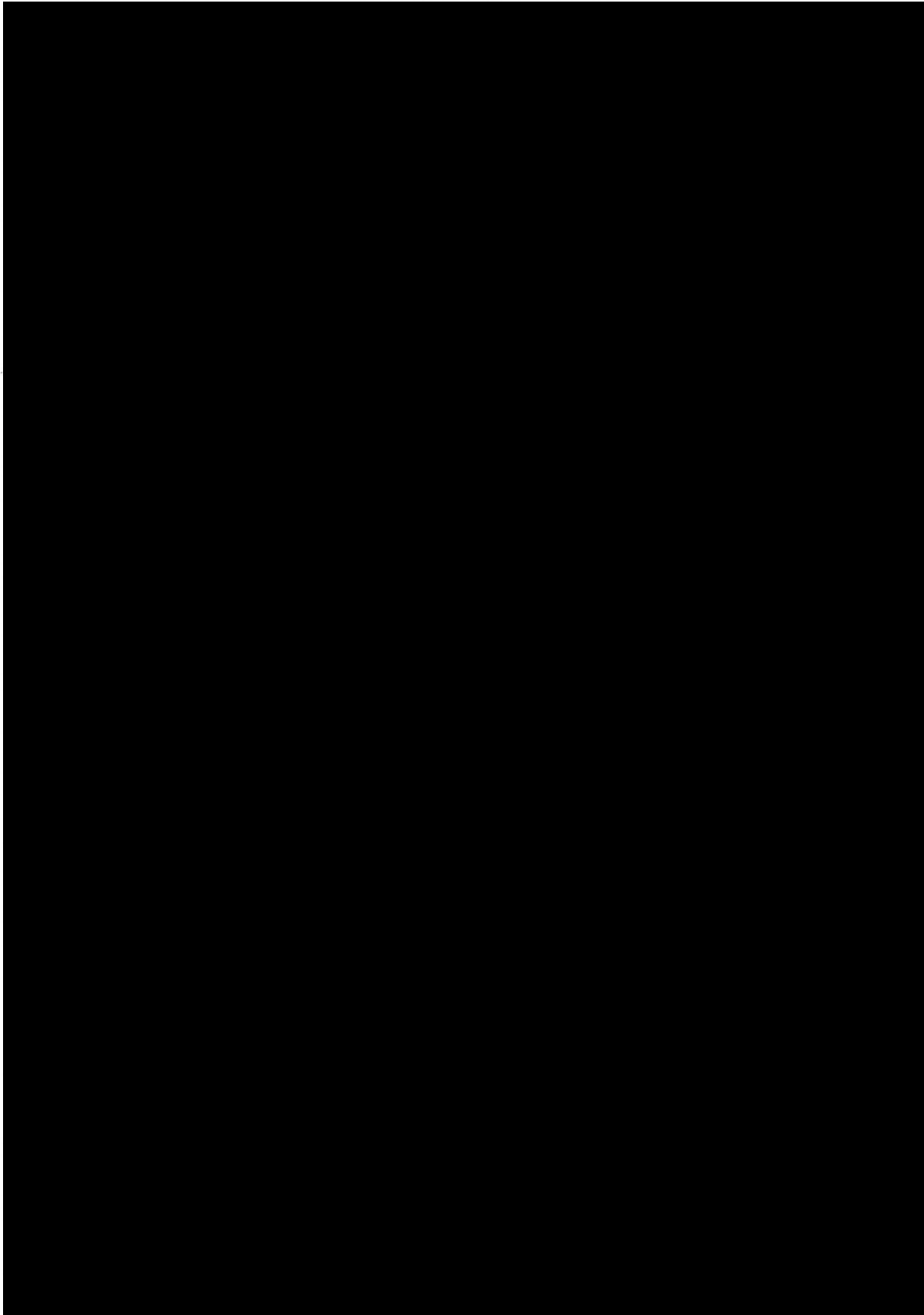


Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

10

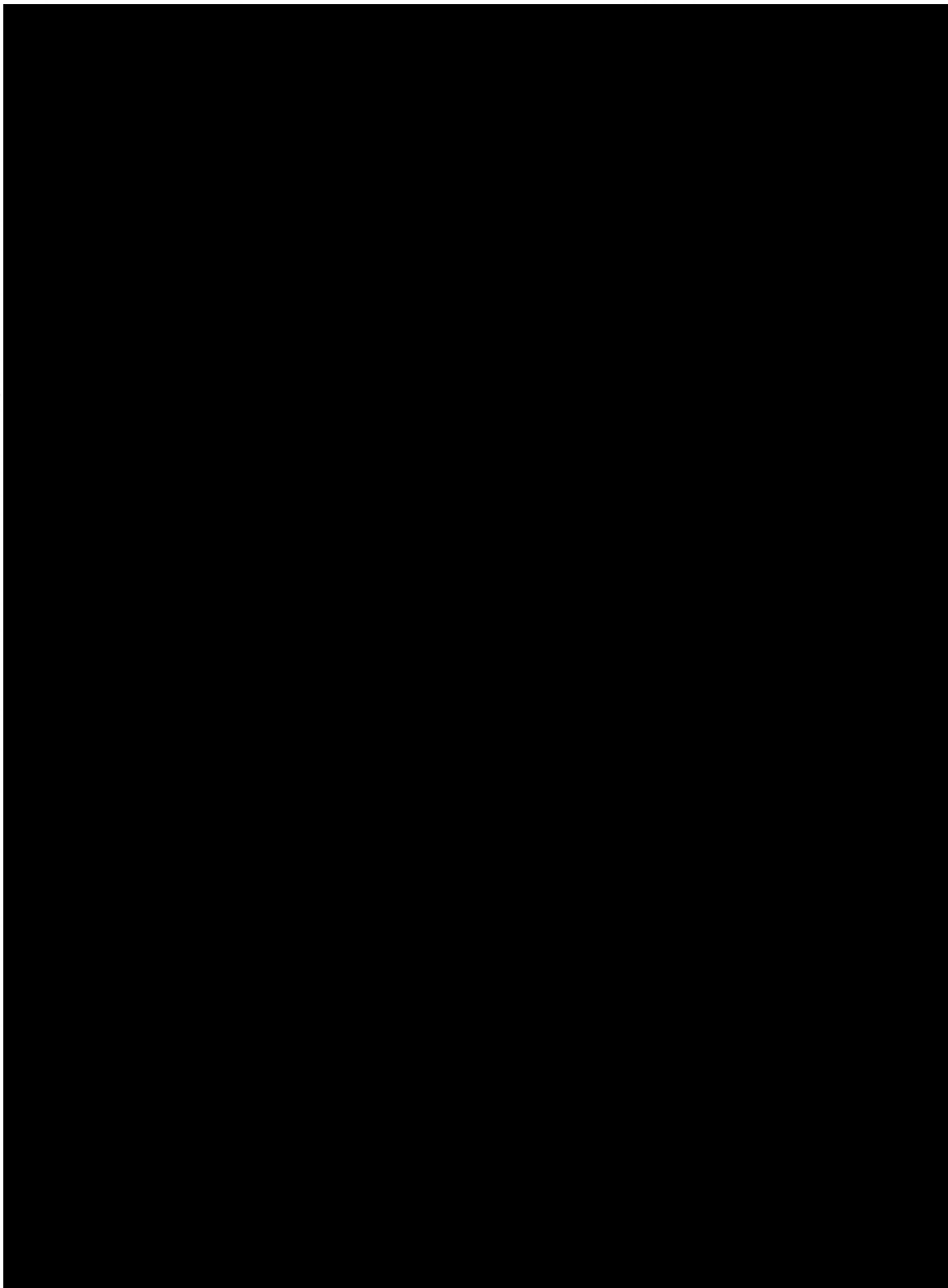






Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

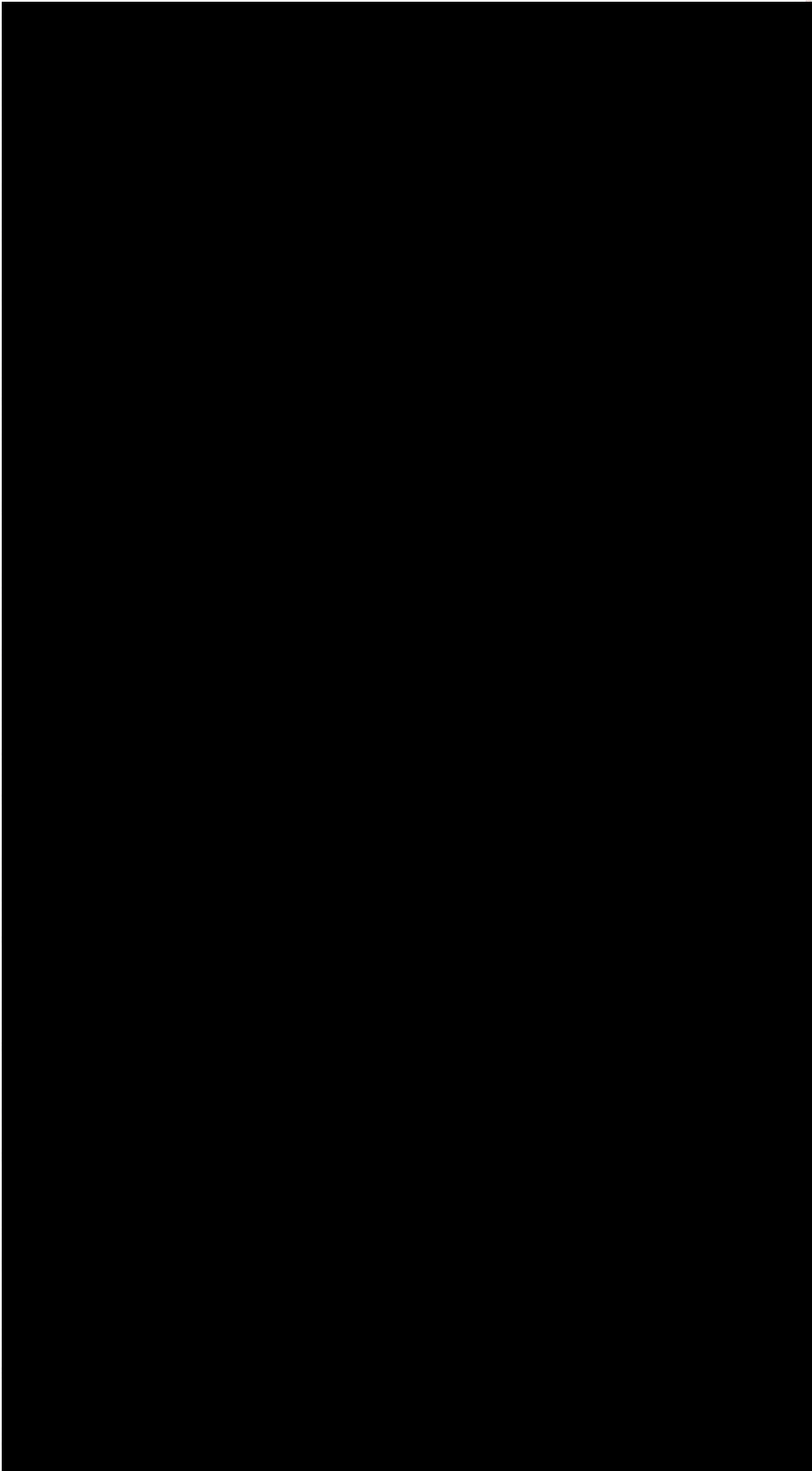


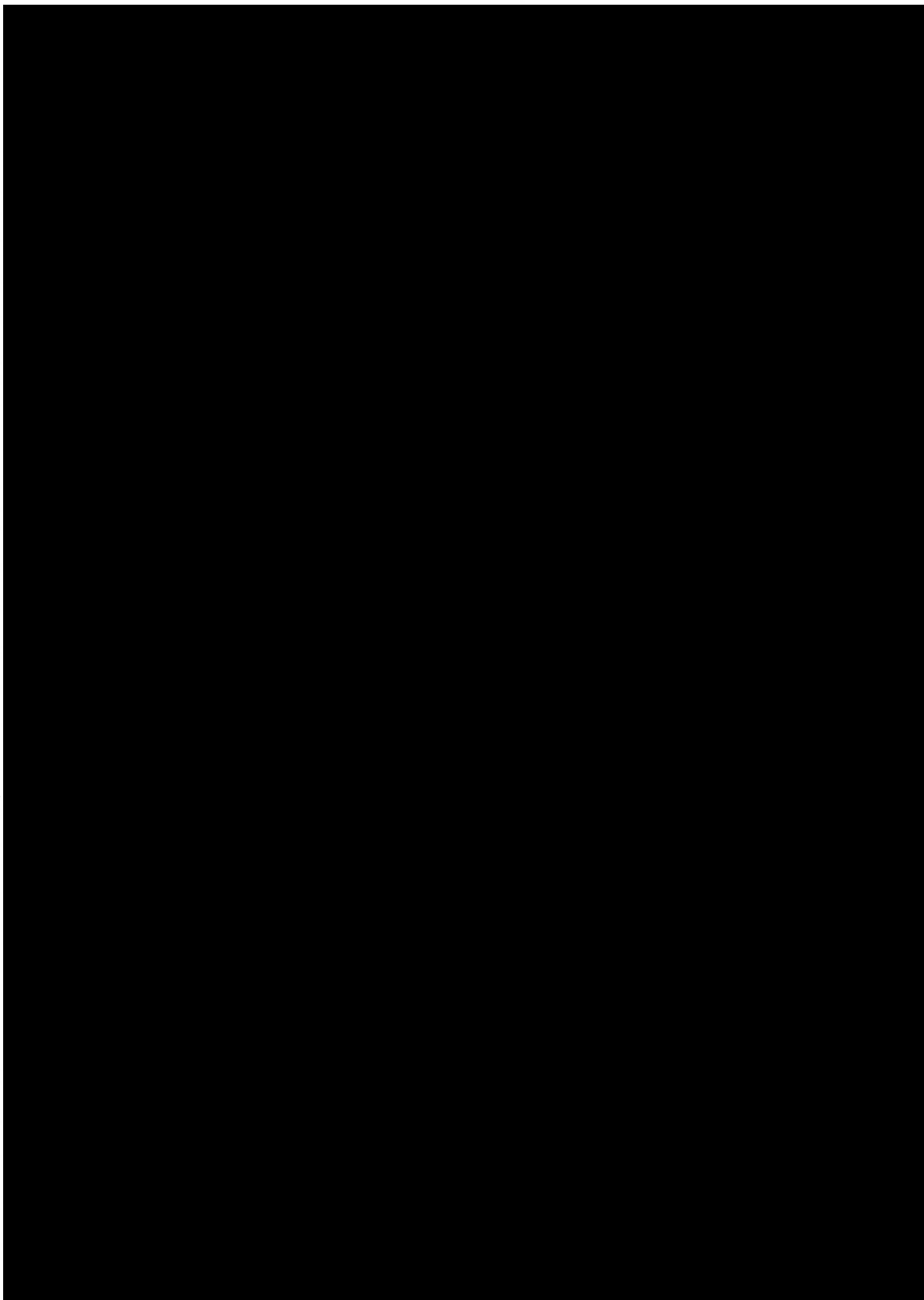


Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

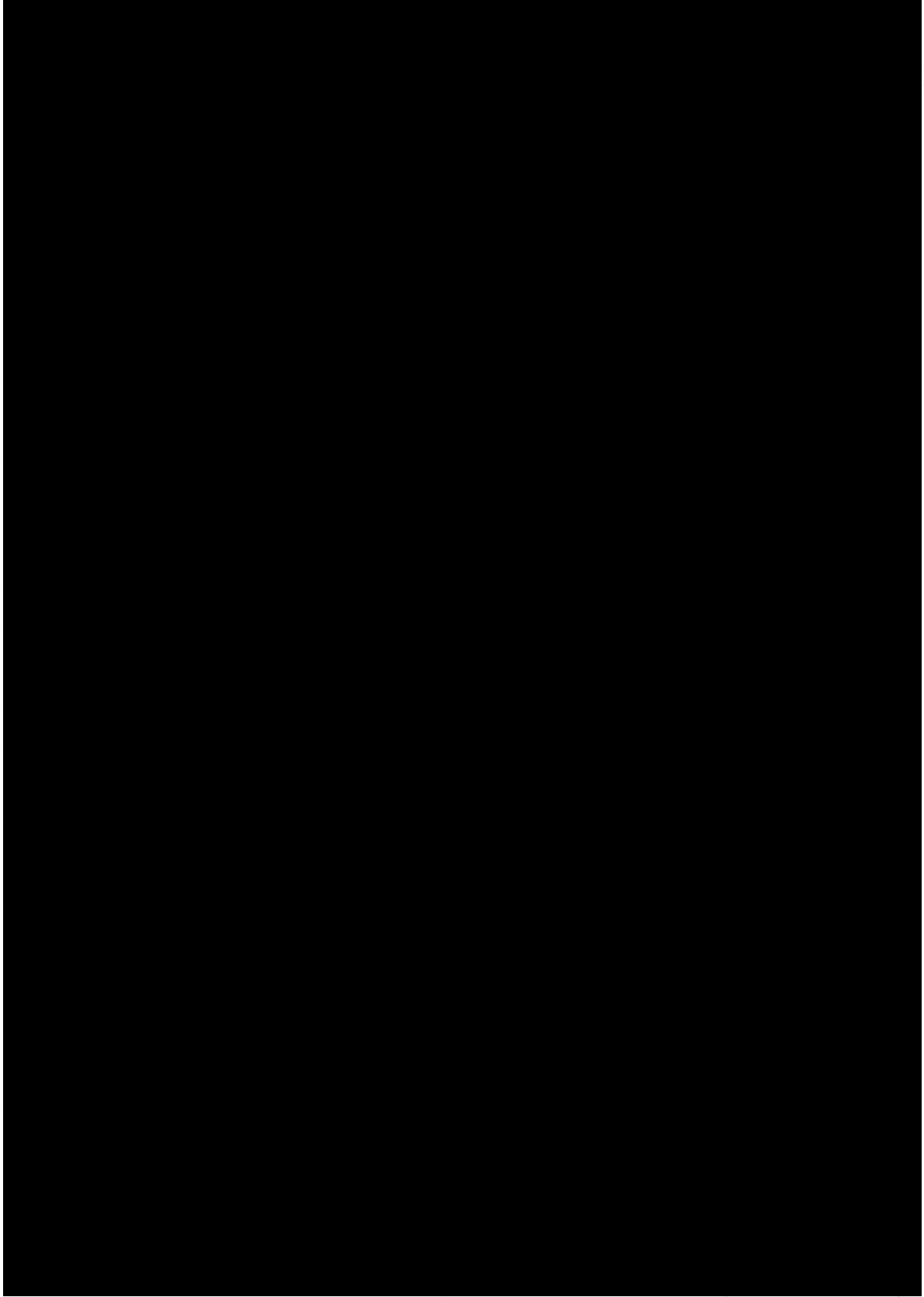




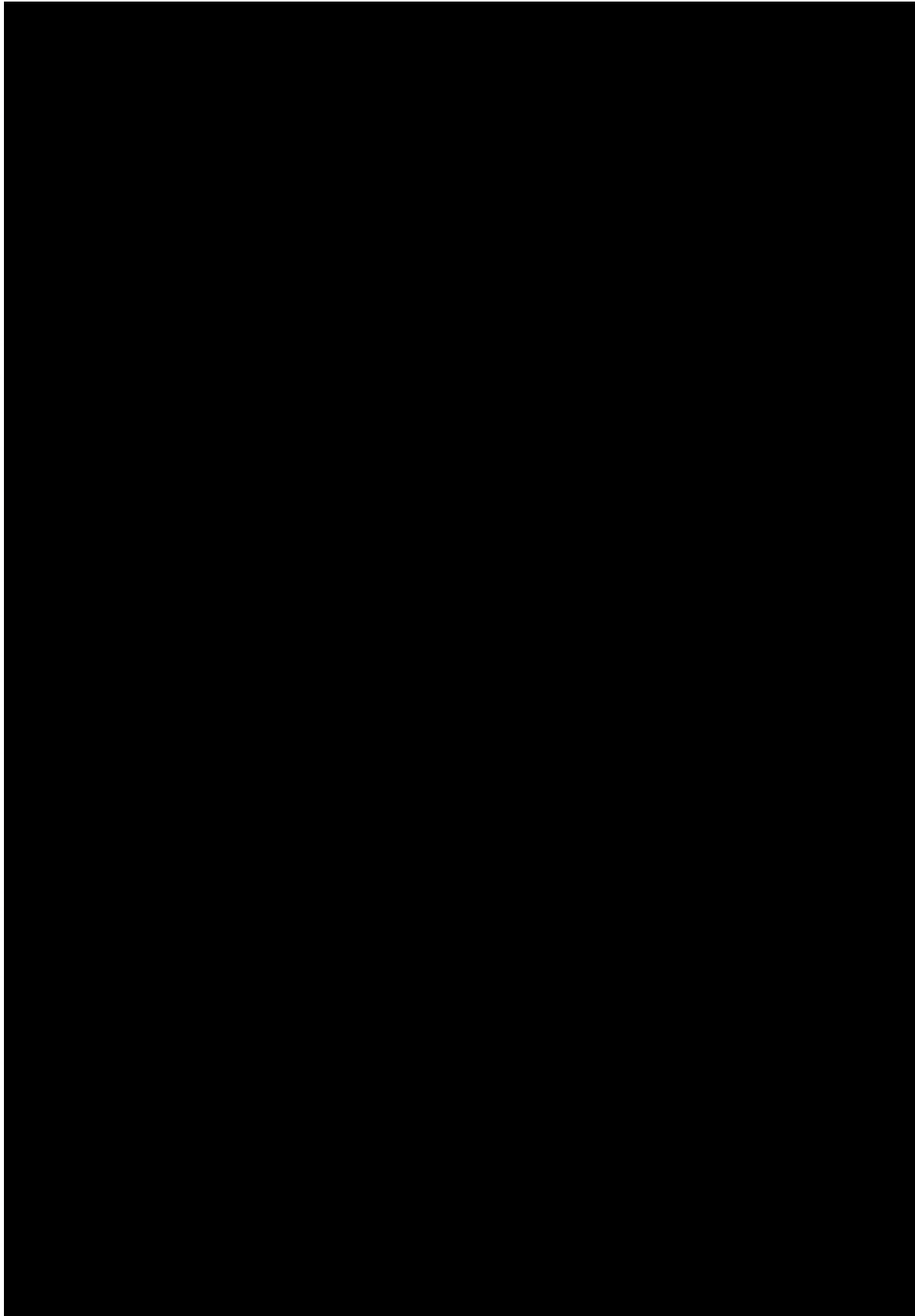




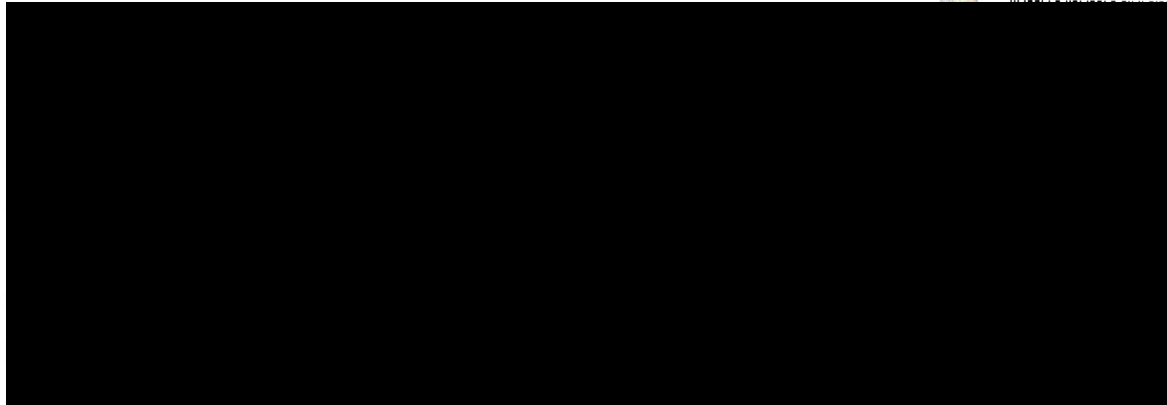












Bene n.2

Opificio in corso di costruzione sito in Brindisi, Strada per Santa Teresa Pinti sn, al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Fg 12 p.IIa 878.

Descrizione del bene

L'opificio industriale di cui trattasi, ubicato in prossimità dell'aeroporto civile "Papola", risulta in corso di costruzione ed è costituito da un capannone composto da due moduli, di cui il primo chiuso sia lateralmente che superiormente ed il secondo con struttura portante a vista, privo di pannellature verticali ed orizzontali. Completa la consistenza:

- un fabbricato accessorio realizzato al rustico, ovvero privo degli impianti e delle finiture interne ed esterne, che sarebbe stato utilizzato, una volta ultimato, a locale depuratore, magazzino vernici, locale area compressa, deposito sverniciatori, deposito e locale dissalatore;
- un piccolo vano destinato a vasca di raccolta acque da trattare;
- una vasca di raccolta acque trattate.

Detti fabbricati risultano realizzati all'interno di un lotto recintato della superficie complessiva pari a mq 47.667.

La recinzione risulta realizzata con muratura bassa in calcestruzzo; si è appreso che la sovrastante rete metallica sarebbe stata oggetto di furto.

Le aree esterne presentano sedime realizzato in misto stabilizzato di natura calcarea, interessato da folta presenza di erbe infestanti.

Il capannone principale è costituito da n° 2 moduli uguali, di cui il primo completato dalle chiusure verticali e di copertura realizzate con pannelli "sandwich" di spessore pari a 10 cm. La copertura è realizzata con struttura reticolare in acciaio zincato, ad altezza variabile.

In entrambi i moduli la pavimentazione realizzata in misto stabilizzato, risulta incom-



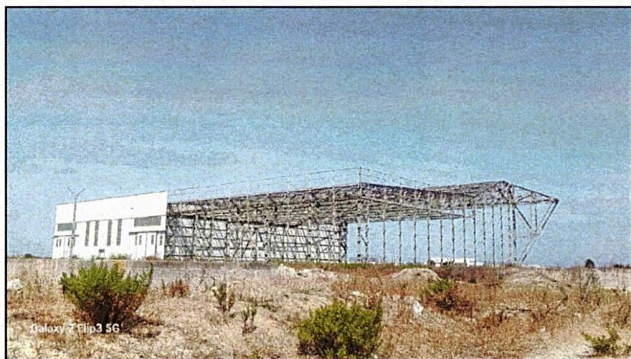
pleta; non vi sono gli impianti tecnologici ad eccezione di alcuni cavidotti a vista.

I pannelli risultano interessati da fenomeni di corrosione e necessitano di interventi manutentivi.

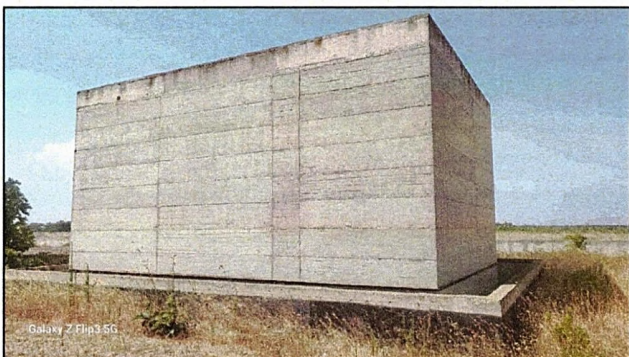
Il capannone è stato oggetto di atti vandalici, con l'asportazione di alcune porzioni di pannelli, chiuse successivamente con lamiera metallica.

I fabbricati ubicati in prossimità del capannone principale risultano allo stato rustico; le pareti esterne risultano intonacate ma prive dello strato di finitura e tinteggiatura finale; gli ambiti interni risultano privi delle finiture.

Il lotto su cui insiste il compendio, sotto il profilo urbanistico ricade in Zonizzazione D1, "Zona produttiva insediamento IAM"; sotto il profilo dei Vincoli Aeroportuali è sito in ZONA C di tutela BASSA.







Identificazione catastale

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al fg 12 p.lla 878, Cat. F/3.

Regolarità catastale

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi (il fabbricato è in corso di costruzione) e la documentazione catastale non si sono rilevate difformità.

Regolarità edilizia

Dalle indagini effettuate si è rilevato che gli immobili che compongono il lotto in

esame sono stati realizzati in virtù di:

- Concessione edilizia n° 224/200 del 13.11.2000 (Progetto per la realizzazione di una struttura industriale - produttiva per la verniciatura di aeromobili).
- Istanza Prot. 71451 del 02.10.2001 e nota integrativa Prot. 2554 del 17.01.2002;
- Parere con prescrizioni VVFF di cui alla Nota 12064/2032/14676 del 17.10.2001;
- Parere ASL di cui alla nota 266/AAGG del 15.01.2002;
- Autorizzazione ANAS per la realizzazione dell'accesso carrabile sulla rotatoria del raccordo aeroportuali Prot. 32421 del 13.11.2001;
- Variante di cui al Parere Dirigenziale N° 2 del 22.02.2002 con prescrizioni, nello specifico: "che vengano osservate le prescrizioni dei VVFF, dell'ASL e che prima della licenza di agibilità vengano garantite le necessarie opere di urbanizzazione primaria";
- Richiesta di rinnovo Prot. 27189 del 15/04/2006;
- Parere favorevole N° 4 del 08.08.2006 al rinnovo del Permesso di Costruire con la prescrizione che prima del rilascio venga esibita Autorizzazione Regionale ai sensi dell'art. 6 DPR 203/88 e venga versato il contributo concessorio relativo alle opere da ultimare;
- In data 21.02.2013 l'Ufficio Assetto del territorio ha richiesto documentazione integrativa, ai fini del rinnovo, già oggetto del su citato parere favorevole N° 4 del 08.08.2006, in virtù le variazioni in seno ai vincoli aeroportuali;
- Provvedimento Dirigenziale di Autorizzazione n. 13 del 23.04.2013 Servizio Ambiente ed Ecologia della Provincia di Brindisi.

I lavori di realizzazione dell'opificio non sono stati portati a termine. Il progetto autorizzato prevedeva i seguenti reparti di produzione, depositi, aree esterne:

- piazzale antistante le officine di verniciatura;
- officina di preparazione alla verniciatura e finitura di 4000 m2 circa;
- officina di verniciatura di aeromobili di 3,990 m2 circa;
- reparto manutenzione sedili e reparto manutenzione interni;

All'interno dell'officina di verniciatura aeromobili, ove originano i punti di emissione convogliata in atmosfera, si prevedeva l'alloggiamento dei seguenti impianti:

- condotti di immissione e trattamento aria esterna dotati di serrande per ricambio aria ambiente;
- condotti di aspirazione e convogliamento dell'aria dall'interno dello stabilimento durante le operazioni di verniciatura, muniti di 18 bocche di prelievo posi-





zionate in corrispondenza delle zone di lavorazione;

- 2 gruppi di estrazione aria collegati ai condotti di aspirazione e 4 camini di espulsione delle emissioni dotati di sistemi filtranti;
- rete di raccolta delle acque reflue contaminate da vernici posta sotto il piano officina, pozzetto di rilancio e vasca di 270 mc per l'accumulo delle acque reflue, da smaltire come rifiuto tramite terzi;
- locali ubicazione quadri elettrici, servizi e depositi prodotti vernicianti e svernicianti;
- due piani ammezzati dotati di scale per la verniciatura delle ali degli aeromobili;
- tre caldaie, di cui una di emergenza, per riscaldamento aria e acqua alimentare a gasolio da 7 MW in totale, i cui fumi di combustione verranno convogliati verso tre camini, sprovvisti di sistemi di abbattimento delle emissioni.

In definitiva la realizzazione dell'opificio era finalizzata agli interventi di verniciatura degli aeromobili, secondo il seguente ciclo produttivo:

- accettazione del velivolo, lavaggio e trasporto nell'officina di preparazione;
- preparazione alla verniciatura tramite operazioni di mascheratura, eventuali sverniciature, carteggiature, lavaggio e trasporto nell'officina di verniciatura;
- applicazione vernice sulla fusoliera, sulle ali e sugli stabilizzatori ed essiccazione;
- manutenzione e montaggi sedili e rivestimenti interni.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla pratica edilizia si è rilevato che:

- l'immobile di fatto è stato solo parzialmente realizzato;
- non è stata realizzata la bretella di collegamento per il transito dei velivoli;
- l'accesso dalla rotatoria del raccordo aeroportuale non è stato realizzato.

Determinazione della superficie commerciale

Porzione capannone coperto = mq 4.395,00

Porzione capannone scoperto = mq 4.395,00

Corpo di fabbrica accessorio mq 454

Aree esterne = mq 38.300.

Determinazione del valore di mercato all'attualità.

Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene essenziale far precedere la stima da alcune brevi considerazioni che hanno lo scopo di indicare i criteri adottati e gli elementi tecnici presi a riferimento.

Si ritiene infatti opportuno far presente che il valore di mercato è stato individuato



attraverso un raffronto comparativo di stima, con riferimento al mercato di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili, sulla scorta di indagini svolte presso operatori nel settore della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali. Va precisato inoltre, che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le valutazioni relative ai beni simili presi a confronto, sia pure attraverso una media di valori, sia per motivazioni connesse a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta infatti remota la possibilità di una coincidenza dei valori dei beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, ecc.) sia per un insieme di fattori esterni (vicinanza ad arterie stradali, vicinanza ad infrastrutture, vicinanza al centro della città, ecc.).

Nella determinazione del valore di mercato, con il metodo sintetico comparativo si terranno in considerazione le indicazioni acquisite con riferimento ad altri beni simili, pur con riferimento all'influenza delle diverse caratteristiche e delle varie situazioni di fatto tra gli immobili presi a confronto; dall'esame delle caratteristiche specifiche dei beni, conseguono infatti i diversi aspetti economici che influenzano il valore di mercato.

I criteri di valutazione, per poter inserire i beni di cui trattasi nella più idonea sezione della scala di valori, hanno tenuto parzialmente conto, in forma ovviamente del tutto indicativa, anche dei valori OMI forniti dal l'Agenzia del Territorio ed in particolare, al fine di poter determinare gli aspetti d'incremento e quelli di decremento, si sono informati ai seguenti elementi riscontrati in sito:

- all'ubicazione, alle opere di urbanizzazione esistenti, alla distanza dalle principali arterie stradali ed al collegamento con strade comunali o provinciali;
- all'estensione, alla configurazione planimetrica ed alla distribuzione interna;
- alle dotazioni della zona di impianti e servizi;
- alle caratteristiche commerciali ed immobiliari della zona;
- alle condizioni generali di manutenzione;
- al grado ed alla qualità delle finiture;
- alla qualità dei materiali riscontrata in sito;
- alla vetustà dell'immobile, risalendo la costruzione (avvenuta in più fasi), a partire da circa 20 anni addietro, in particolar modo con riferimento alla struttura portante ed ai paramenti esterni dei capannoni realizzati in metallo, particolarmente soggetti, con il trascorrere degli anni a fenomeni di ossidazione.

Va evidenziato che il mercato immobiliare degli opifici, negli ultimi anni, ha subito una discesa del numero delle transazioni, anche a causa dell'aumento del costo dei





mutui e degli interessi medi applicati dagli istituti bancari.

In considerazione della gravità degli atti vandalici, degli inconvenienti riscontrati in sito (fenomeni di ossidazione) e dei costi da sostenere per il completamento dei lavori, si ritiene che il valore di mercato del compendio industriale possa esser individuato come di seguito riportato:

Capannone in fase di costruzione

mq 8.790,00 x €/mq 100,00 = € 879.000,00

Fabbricato 2

mq 454 x € /mq 300,00 = € 136.200,00

Aree esterne

mq 38.300,00 x €/mq 9,00 = € 344.700,00

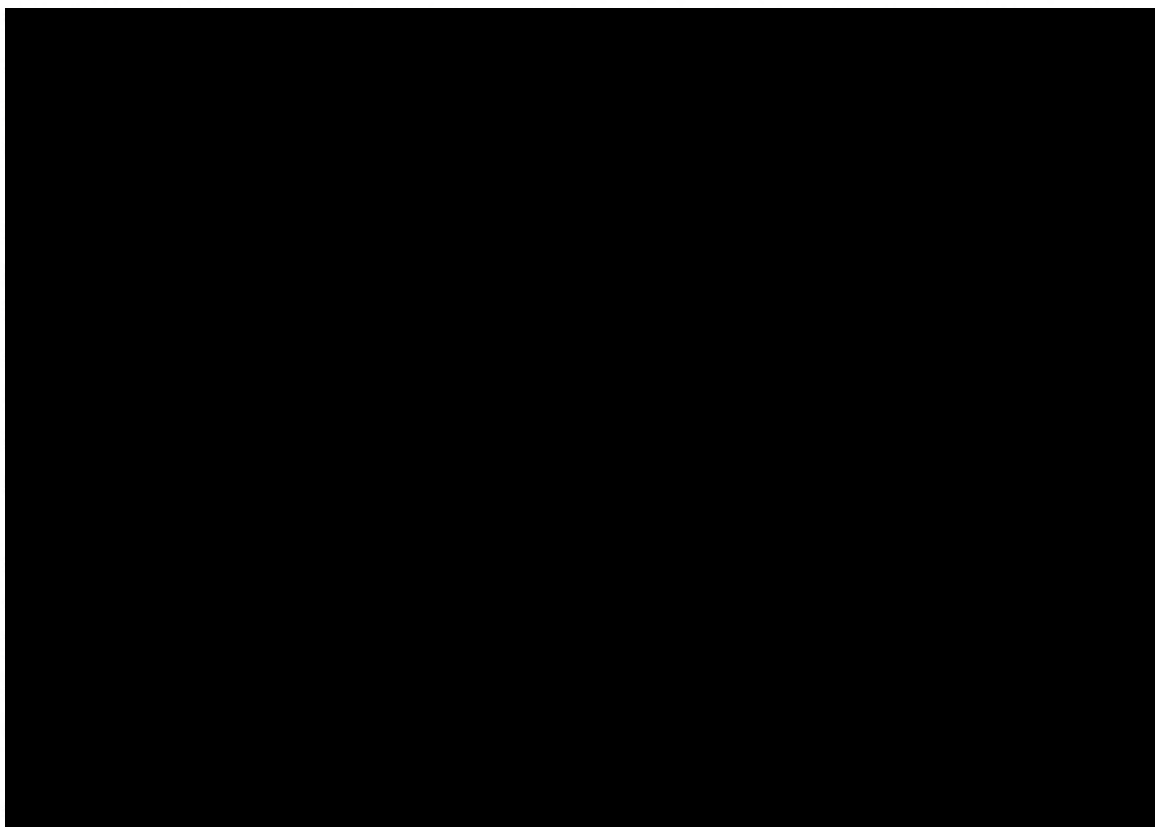
sommano € 1.359.900,00

che in c.t. si arrotondano in € 1.360.000,00

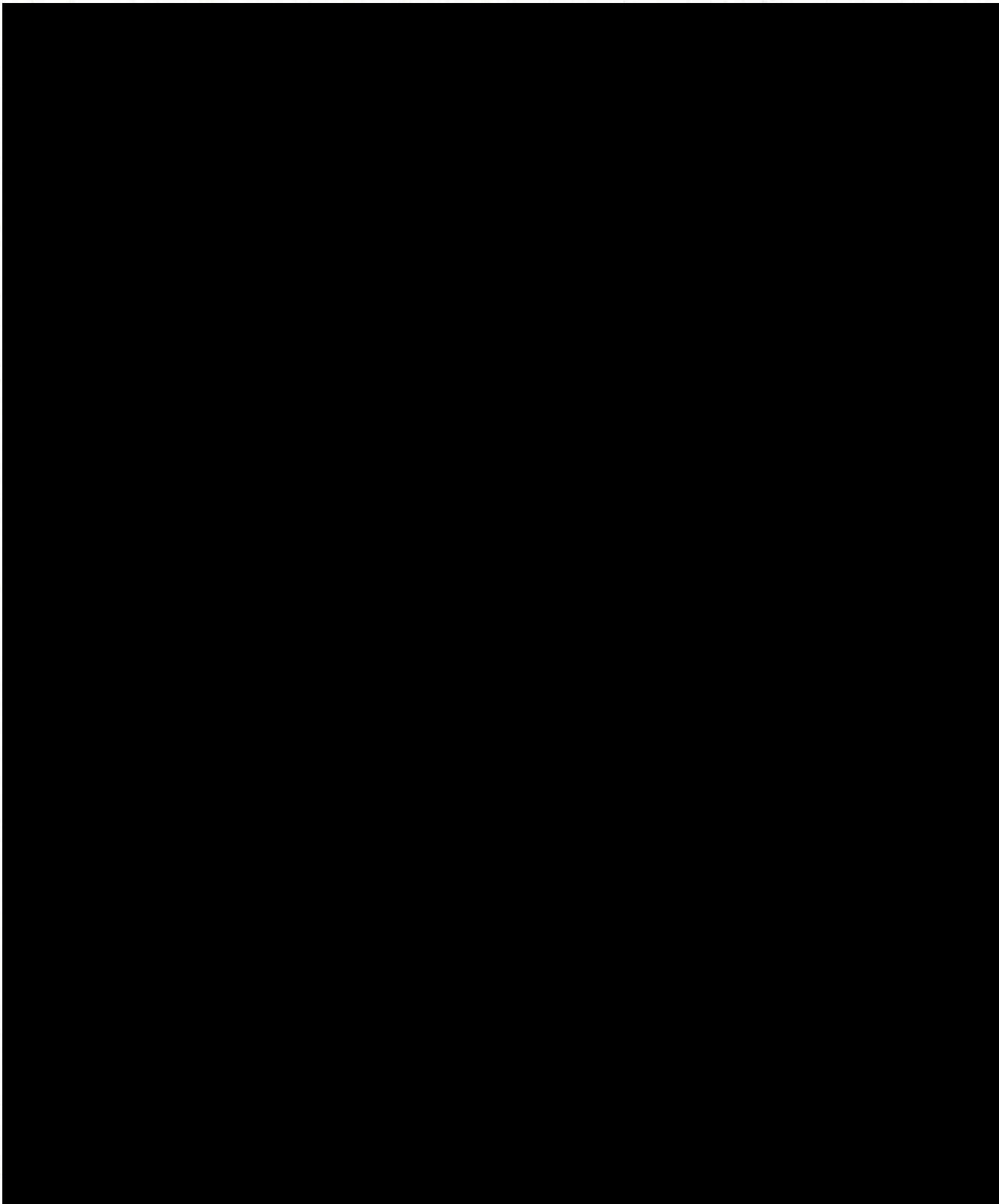
Valore dell'immobile in ipotesi di vendita all'asta

riduzione del 25% (1.360.000,00 x 0,75) € 1.020.000,00

Bene n.3



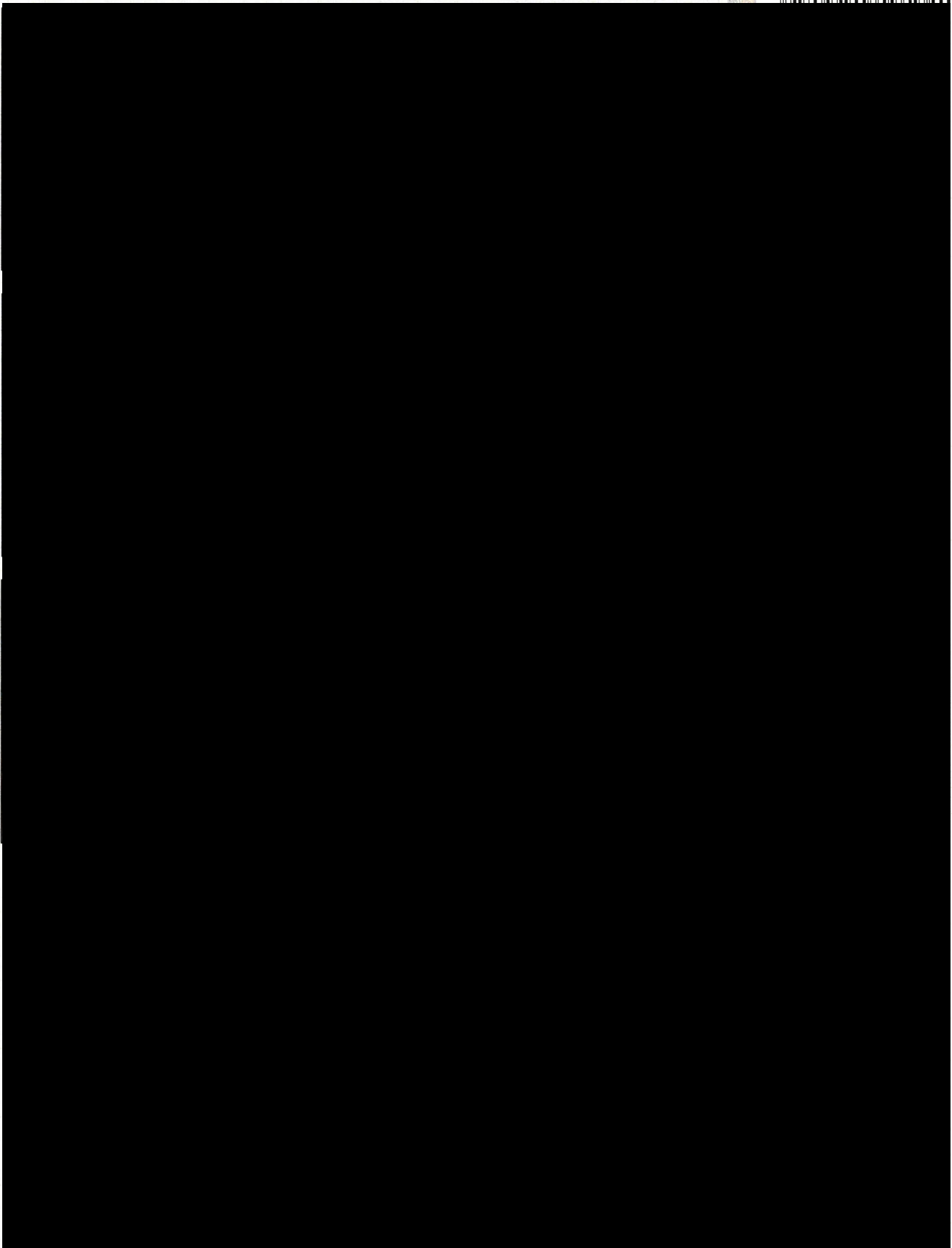


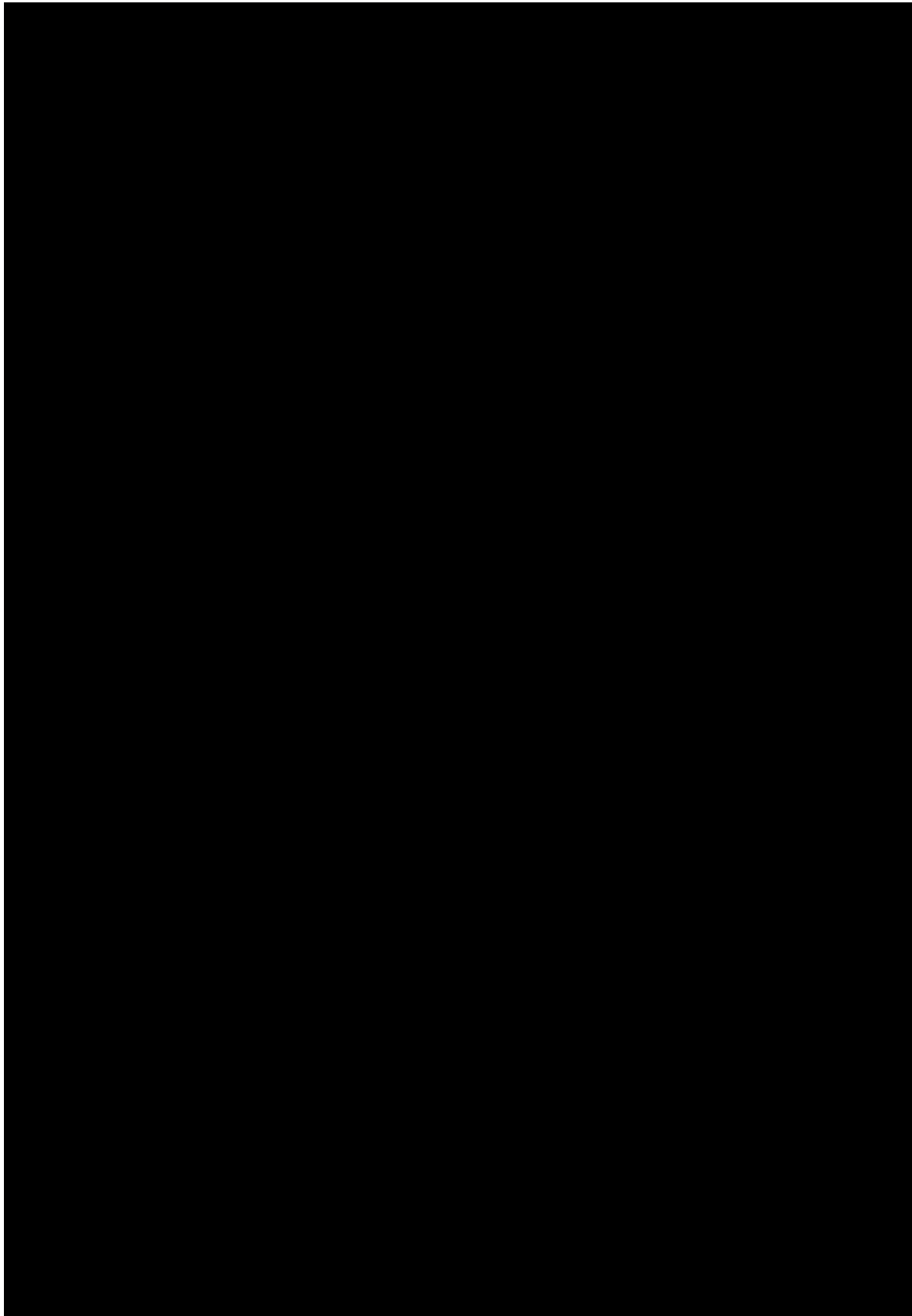




Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
01003283 00006FD7 W0VP7001
00115021 07/08/2024 09:15:14
4578-00088 96FD487C83C962A9
IDENTIFICATIVO : 01230138910277

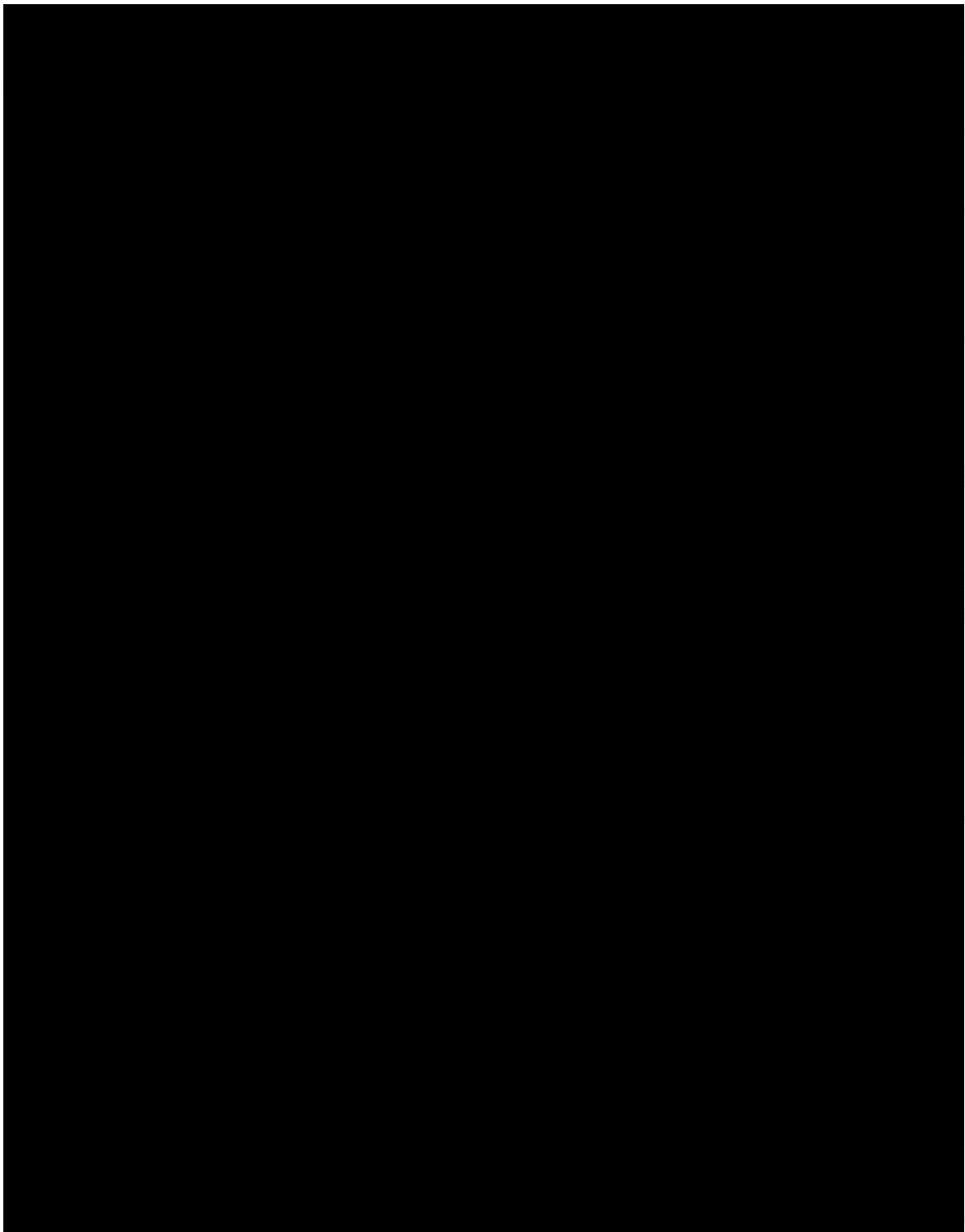
0 1 23 013891 027 7





Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu

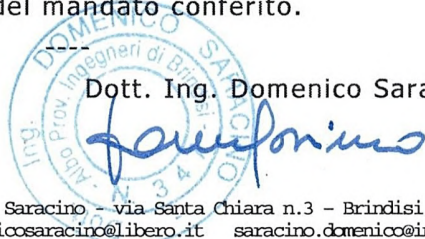




Tanto di rassegna ad espletamento del mandato conferito.

Brindisi, lì 07.08.2024

Dott. Ing. Domenico Saracino



Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 - Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it saracino.domenico@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRINDISI
SEZIONE CIVILE – VOLONTARIA GIURISDIZIONE

N° 3215/2024 V.G.

N° 21239/24 CRON.

Verbale di asseverazione di perizia

In data 07.08.2024 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Brindisi, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il signor Ing. Domenico Saracino, nato a [REDACTED], il [REDACTED], identificato con documento carta d'identità n° [REDACTED] rilasciato da [REDACTED], il 07.09.2021, il quale dichiara di [REDACTED] essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di Brindisi al n° [REDACTED] ovvero all'ordine professionale degli Ingegneri Collegio di Brindisi al n° [REDACTED].

Dichiara di non essere la parte interessata né parente né affine della stessa.

(*)

Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data 07.08.2024, su incarico di [REDACTED] e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

La perizia, compreso il verbale di giuramento, si compone di n. 28 pagine ed è stata esatta l'imposta di bollo con l'applicazione sull'atto di n° 7 marche da bollo da euro 16,00.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

[Signature]

(*) spazio per eventuale ulteriore dichiarazione.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[Signature]
Dot. Giuseppe Megna

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

