

# STUDIO TECNICO DE GIROLAMO

*Spazio riservato all'Ufficio*

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
Fallimento “Conte Domenico”  
Procedura N. 84/2014 Reg. Fall.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Lucera, li 20/09/2020



**IL C.T.U.**

**Geom. Antonio De Girolamo**



III.mo GIUDICE  
Dott. FRANCESCO MURGO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio relativa al fallimento del "Conte Domenico" procedura n. 84/2014 Reg. Fall.**

**Stima degli immobili e dei mezzi .**

Il sottoscritto geometra Antonio De Girolamo iscritto all'Albo dei Geometri di Lucera al n. 1096, con studio in Lucera Piazza San Giacomo n. 37, per incarico del sig. Giudice nella procedura fallimentare in oggetto dott. FRANCESCO MURGO, del 24/02/2020, redige la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima di immobili e mezzi inventariati nella procedura esecutiva.

### **1. Premessa**

il sottoscritto geom. Antonio De Girolamo con studio in Lucera in Piazza San Giacomo n. 37, Consulente Tecnico d'Ufficio esperiti i necessari accertamenti redige la presente relazione previo sopralluogo.

### **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Con avviso telefonico comunicai al sig. Conte Domenico che avrei dato inizio alle operazioni peritali di consulenza e sopralluogo alle ore 9,30 del giorno 09/07/2020 presso gli immobili in Cerignola nella zona PIP in Via dei Sellai, per prendere visione dei luoghi ed effettuare i rilievi necessari. In tale circostanza era presente il sig. Conte accompagnato dal geom. Rosario Mastroserio, oltre allo scrivente con la mia collaboratrice geom. Federica De Girolamo. Il sig. Conte ha concesso la possibilità di accedere sui luoghi ed effettuare tutte le misurazioni e i rilievi necessari, utili alla stima.

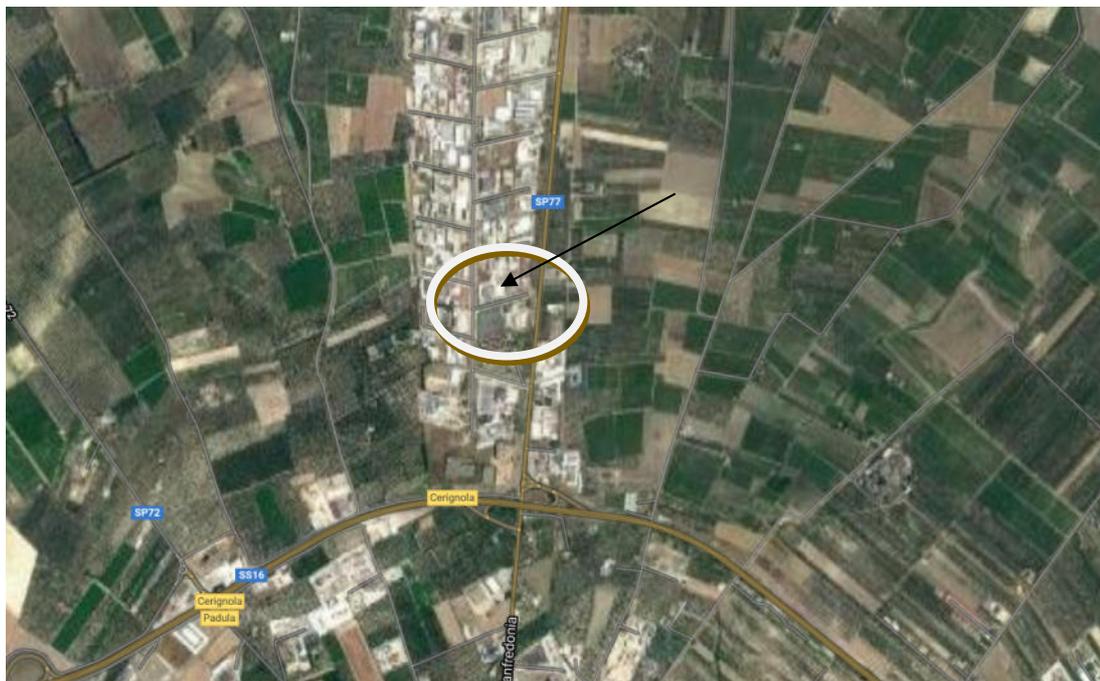
Oltre ai rilievi di tutti gli immobili, ho svolto un accurato rilievo fotografico degli immobili e dei mezzi presenti in loco nella disponibilità del sig. Conte.

Il compendio immobiliare è ricompreso in una zona di espansione artigianale e commerciale del Comune di Cerignola, con urbanizzazioni primarie e secondarie presenti.

Il mercato immobiliare della zona risulta essere sufficientemente vivace, anche se gli ultimi



anni di crisi ne hanno ridotto l'intensità. La posizione è vicino alla città godendo di tutti i servizi che questa offre, ma in un contesto ancora di tipo "paesano" ed a "misura d'uomo" data anche la vicinanza, del sito, alle linee di comunicazione quali autostrada A14, Strada Provinciale n. 77 per Manfredonia, e all'area PIP circostante il compendio stesso.



### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il lotto di terreno è contraddistinto in Catasto al Foglio 167 particelle 627-788-802-809 per una superficie complessiva di mq. 3.792 .

Nominativo: **CONTE DOMENICO**  
 Codice fiscale: **CNTDNC59T04D643B**  
 Comune di: **CERIGNOLA** Codice: **C514**  
 Immobili individuati: **4**

#### Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 2/9	CERIGNOLA (FG)	167	627		FU D ACCERT		7 are 69 ca	R.D Euro: R.A. Euro:		
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 2/9	CERIGNOLA (FG)	167	788		ULIV VIGNET	2	68 ca	R.D Euro:0,42 R.A. Euro: 0,32	99305	
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 2/9	CERIGNOLA (FG)	167	802		FU D ACCERT		20 are 60 ca	R.D Euro: R.A. Euro:		
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 2/9	CERIGNOLA (FG)	167	809		FU D ACCERT		8 are 95 ca	R.D Euro: R.A. Euro:		

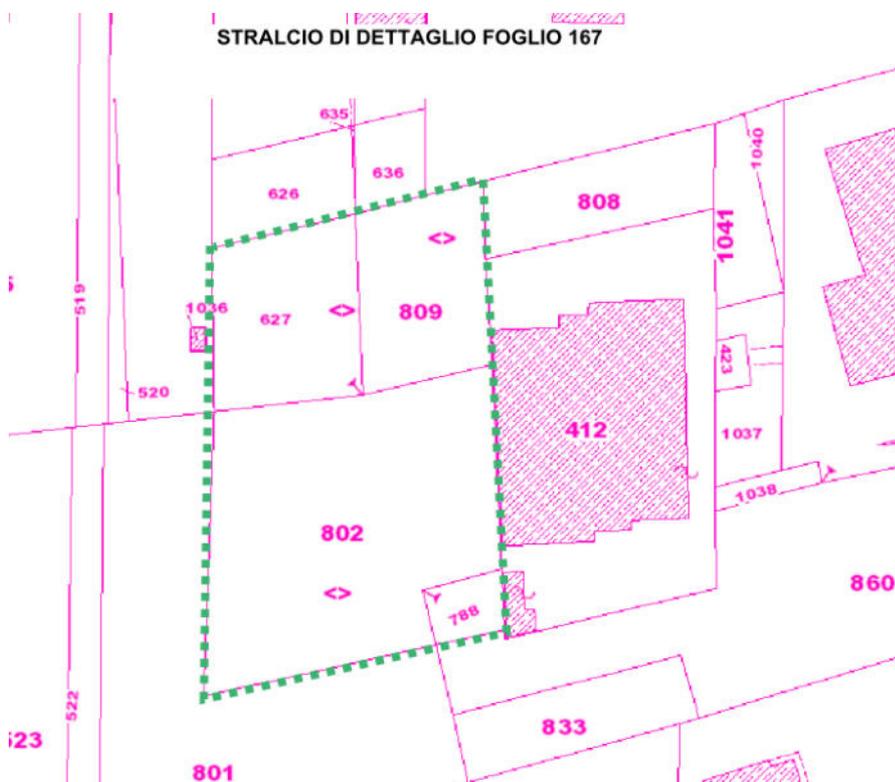
I comproprietari degli immobili oltre al sig. Conte Domenico sono i seguenti:



**Elenco Intestati**

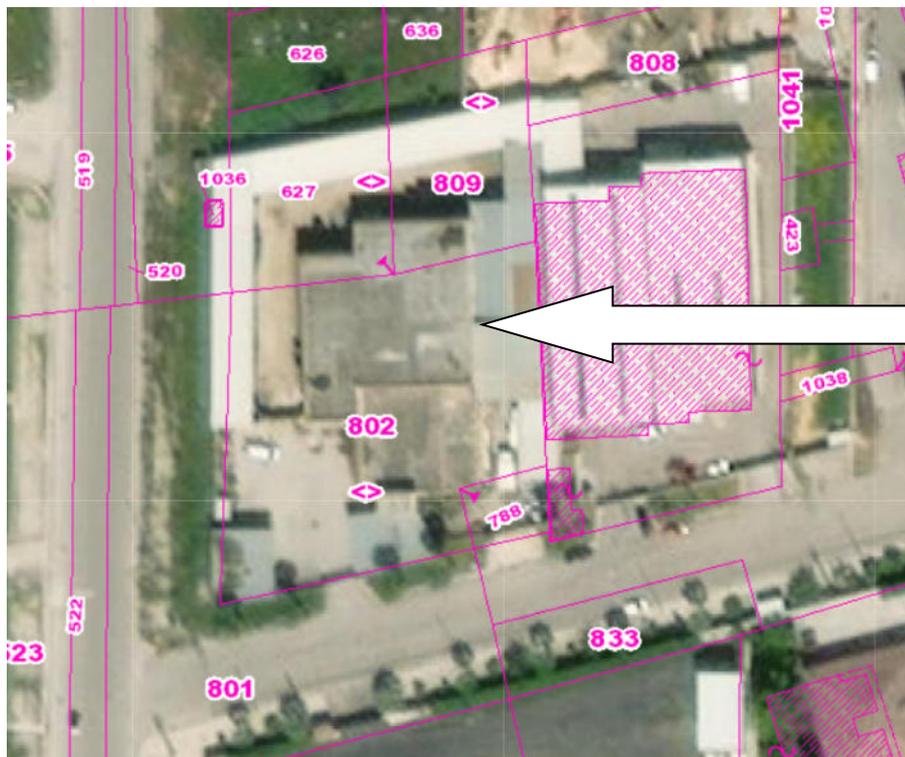
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	CONTE DOMENICO nato a FOGGIA (FG) il 04/12/1959	CNTDNC59T04D643B	Proprieta'	2/9	
<input type="radio"/>	CONTE FRANCESCO PAOLO nato a FOGGIA (FG) il 16/11/1965	CNTFNC65S16D643G	Proprieta'	2/9	
<input type="radio"/>	CONTE LICIA nata a FOGGIA (FG) il 22/09/1958	CNTLCI58P62D643Q	Proprieta'	2/9	
<input type="radio"/>	VINO MARIA PIA nata a CERIGNOLA (FG) il 01/10/1934	VNIMRP34R41C514V	Proprieta'	3/9	

In occasione della verifica documentale e del relativo sopralluogo è emerso che i fabbricati non risultano censiti in Catasto come si evidenzia dalla sovrapposizione catastale e ortofoto:





### Sovrapposizione catastale + ortofoto:



Pertanto non essendo possibile reperire planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agencia delle Entrate sez. Territorio (Catasto) e valutare gli immobili anche secondo la rendita catastale attribuita, si è proceduto al rilievo metrico di tutti gli immobili contraddistinguendoli con numeri progressivi nell'allegata planimetria generale e attribuire un valore medio fra prezzo di mercato e valore di costruzione.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### DESCRIZIONI E VALUTAZIONI DEI SINGOLI CESPITI DEL COMPENDIO:

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di mq. 3.792

Il prezzo del terreno compravenduto nella stessa area PIP e di recente contrattazione è di euro 22,00/mq .

Pertanto possiamo attribuire al terreno in oggetto il seguente valore:

**mq 3.792 x € 22,00/mq = € 83.424,00**



### TETTOIA rif. n. 1:

trattasi di tettoia posta a destra dell'ingresso nella struttura, ad uso parcheggio auto, realizzata con profili in ferro tubolari di tipo semplice non zincato e copertura in lamiera grecata zincata da mm. 4., con semplice ancoraggio al suolo senza fondazioni a trave in calcestruzzo.



Posizione:

Foto:



Superficie mq. 51,70

Altezza minima mt. 2,71 e massima mt. 2,94.



La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie pertanto ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

**Valore di stima. Costo di costruzione: € 30,00/mq x mq 51,70 = € 1.551,00**

#### TETTOIA rif. n. 2:

trattasi di tettoia posta a sinistra dell'ingresso nella struttura, ad uso parcheggio auto, realizzata con profili in ferro tubolari di tipo semplice non zincato e copertura in lamiera grecata zincata da mm. 4., con semplice ancoraggio al suolo senza fondazioni a trave in calcestruzzo.

Posizione:



Foto:



Superficie mq. 96,00

Altezza minima mt. 3,89 e massima mt. 4,10.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie pertanto ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

**Valore di stima. Costo di costruzione: € 30,00/mq x mt 96 = € 2.880,00**

### **ABITAZIONE rif. n. 3:**

trattasi di fabbricato singolo cielo-terra composto da un unico piano adibito ad abitazione con antistante portico e scala di accesso adiacente per l'accessibilità al lastrico solare. La struttura è in muratura portante mista e intelaiata con struttura in c.a..



posizione:

Internamente l'immobile si compone di ampio soggiorno, tinello con cucinino, n. 2 wc, 2 ripostigli, corridoio, 3 camere notte.

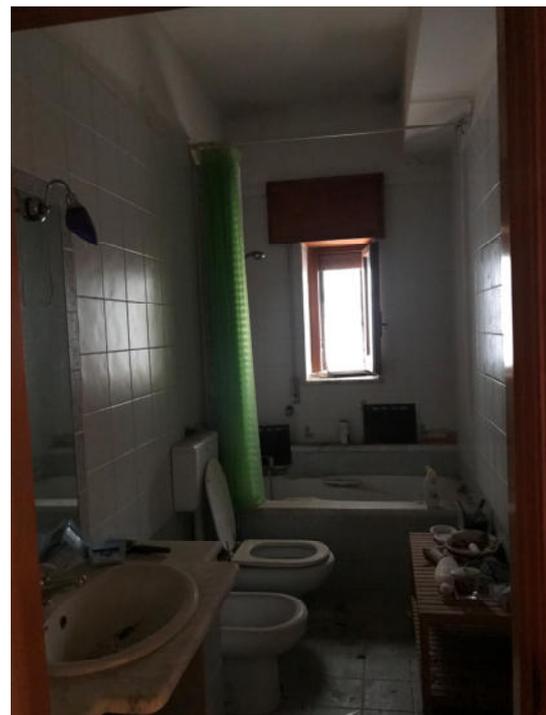
Come si evince dalla documentazione fotografica, il fabbricato ha finiture scadenti, con pavimentazione in ceramica e rivestimenti dei servizi igienici e del cucinino anche in ceramica di vecchia manifattura (risalente agli anni '80). Le pareti sono intonacate a civile liscio, però a motivo di numerose infiltrazioni dal lastrico solare, in diversi ambienti l'intonaco è ammalorato e scrostato.

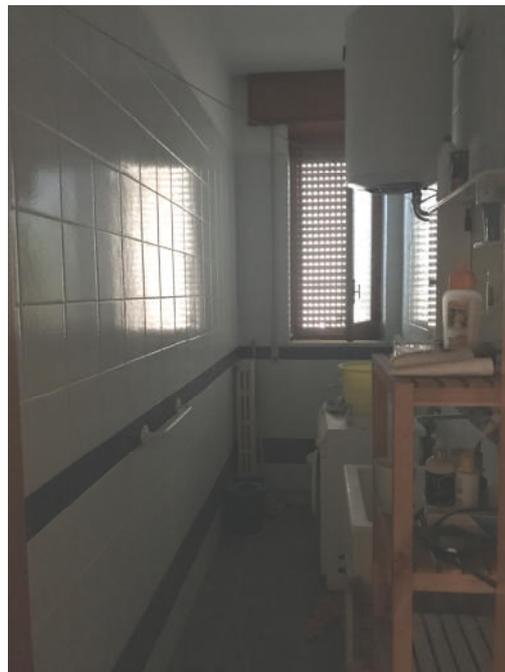
Pertanto possiamo definire le finiture scadenti e l'immobile per poter essere riutilizzato necessita di una radicale ristrutturazione.



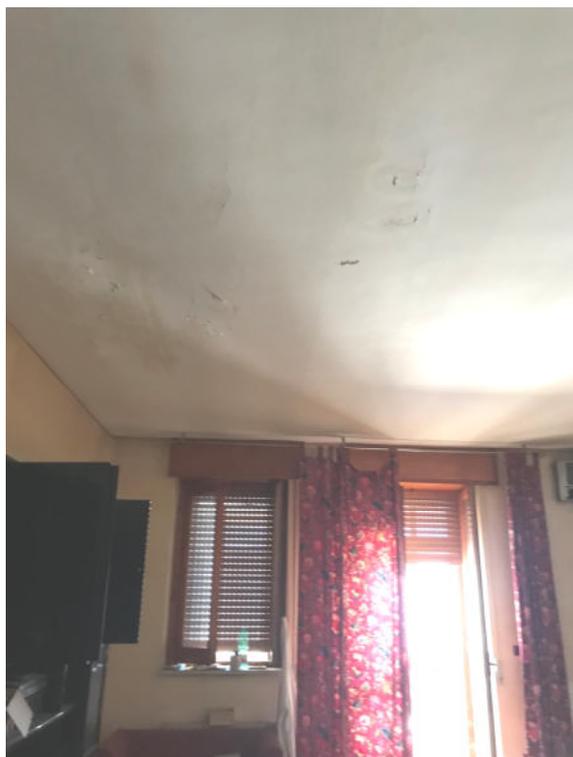
Foto:











*Dati i numerosi ostacoli presenti esternamente al fabbricato (arbusti, autocarri, immondizie varie, ecc..), non è stato possibile fotografare i prospetti.*

Superficie dell'abitazione: mq 218

Superficie del portico adiacente: mq 83

Valutazioni:

ai fini della valutazione il portico di mq 83 sarà valutato al 50% del valore dell'abitazione (mq 41,50).

**Mq. 218 + mq 41,5 = mq 259,50 x € 300,0/mq = € 77.850,00**

Il valore di euro 300,00 al mq deriva dal valore di mercato di un immobile abitativo nella periferia dell'abitato di Cerignola pari a € 800,00 al mq. detratti i costi di ristrutturazione completa cui necessita il fabbricato in esame per poter essere riutilizzato.

**CAPANNONE rif. n. 4:**

trattasi di fabbricato composto da un unico piano adibito a deposito con piccolo vano ufficio interno. La struttura è in muratura portante mista e intelaiata con struttura in c.a. con pilastri interni in c.a.. L'accesso avviene tramite ampio portone.



Come si evince dalla documentazione fotografica, il fabbricato ha finiture semplici, con pavimentazione in cemento levigato grezzo. Le pareti sono intonacate a civile liscio sia internamente che esternamente, però ci sono diverse zone dove l'intonaco è ammalorato e scrostato a motivo di infiltrazioni dal lastrico solare. L'immobile è dotato di impianto elettrico di illuminazione funzionante.



Posizione:

Foto:







Superficie del deposito: mq 543

altezza interna mt. 4,50

Valutazioni:

**Mq. 543 x € 220,0/mq = € 119.460,00**

### CELLE FRIGO rif. n. 5

Trattasi struttura ad uso deposito-cella refrigerante realizzata con moduli in coibentato da cm. 12 . Posta a destra del compendio immobiliare e costruita in adiacenza al confine di proprietà. Si accede tramite porta automatica scorrevole da mt. 2,20. Internamente l'impianto di refrigerazione è dismesso, la pavimentazione è in cemento levigato grezzo. La struttura è infissa al suolo tramite cordoli in calcestruzzo armato.



Posizione:

Foto:





Superficie delle celle uso deposito: mq 62

altezza interna mt. 4,50

Valutazioni:

**Mq. 62 x € 200,0/mq = € 12.400,00**

**TETTOIA rif. n. 6:**

trattasi di tettoia posta a destra del compendio immobiliare adiacente la recinzione, ad uso deposito, realizzata con profili in ferro tubolari di tipo semplice non zincato, capriate a



reticolato in copertura a doppia falda, con lamiera grecata zincata da mm. 4., con ancoraggio al cordolo di fondazione tramite tirafondi.

Posizione:



Foto:





Superficie mq. 217,00

Altezza minima mt. 4,61 e massima mt. 5,70.

La pavimentazione è in semplice battuto di cemento. Non vi sono impianti tecnologici.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie pertanto ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

**Valore di stima. Costo di costruzione: € 120,00/mq x mq 217 = € 26.040,00**

#### TETTOIA rif. n. 7:

trattasi di tettoia posta a sinistra del compendio immobiliare adiacente la recinzione, ad uso deposito, realizzata con profili in ferro IPE di tipo semplice non zincato, struttura portante della copertura in IPE ancorata nella muratura di recinzione. Unica falda inclinata. La copertura è con lamiera grecata zincata da mm. 4.

Tutta la struttura è ancorata al cordolo di fondazione tramite tirafondi.



Posizione:



Foto:



Superficie mq. 194,00

Altezza minima mt. 4,20 e massima mt. 4,67.

La pavimentazione è in semplice battuto di cemento e ghiaia. Non vi sono impianti tecnologici.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie pertanto ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

**Valore di stima. Costo di costruzione: € 90,00/mq x mq 194 = € 17.460,00**

**TETTOIA rif. n. 8:**

trattasi di tettoia posta a est del compendio immobiliare adiacente la recinzione, ad uso deposito, realizzata con profili in ferro IPE di tipo semplice non zincato, struttura portante della copertura in IPE ancorata nella muratura di recinzione. Unica falda inclinata. La copertura è con lamiera grecata zincata da mm. 4.

Tutta la struttura è ancorata al cordolo di fondazione tramite tirafondi.



Posizione:



Foto:



Superficie mq. 264,00

Altezza minima mt. 4,20 e massima mt. 4,67.

La pavimentazione è in semplice battuto di ghiaia. Non vi sono impianti tecnologici.



La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie pertanto ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

**Valore di stima. Costo di costruzione: € 90,00/mq x mq 264 = € 23.760,00**

*Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, per il compendio immobiliare che comprende abitazione (n. 3) + capannone (n. 4) è stata rilasciata Concessione Edilizia il 30/04/1979 pratica 31/E/79 per la realizzazione del complesso industriale al sig. CONTE MOSE' , mentre per quanto riguarda le tettoie non si rileva la regolarità urbanistica.*

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI TUTTI I BENI IMMOBILI:**

**La valutazione complessiva di tutti i beni immobili data dalla sommatoria delle stime dei singoli cespiti del compendio immobiliare è di euro 281.400,00-**

L'incarico conferito allo scrivente comprende anche la valutazione di alcuni beni mobili, nello specifico è compreso nell'inventario anche un elenco di veicoli scaturito da Visura del PRA (Pubblico Registro Automobilistico) come segue:

- AUTOCARRO IVECO tg AC379LF;
- Autovettura DAIMERCHRYSLER tg DB634 LH;
- Autocarro FIAT tg AN241VY;
- Autocarro IVECO tg BT450AJ;
- Autocarro IVECO tg BC937LM;
- Autocarro IVECO tg BW413HX;

I veicoli rinvenuti dallo scrivente CTU sono i seguenti:

\*AUTOCARRO IVECO tg AC379LF con dotazione di cella frigo, in stato di abbandono e con componenti meccanici divelti e mancanti. Il veicolo è da rottamare e il valore è simbolico: €uro 100,00;



\*Autocarro IVECO tg BT450AJ con dotazione di cella frigo, in stato di abbandono e con componenti meccanici divelti e mancanti. Il veicolo è da rottamare e il valore è simbolico: Euro 100,00;

\*Autocarro IVECO tg BW413HX con dotazione di cella frigo, in stato di abbandono e con componenti meccanici divelti e mancanti. Il veicolo è da rottamare e il valore è simbolico: Euro 100,00

\*L'autovettura DAIMERCHRYSLER tg DB634 LH risulta, come dichiarato dal sig. Conte, non più in suo possesso dal 2010 in quanto è stata rubata;

\*L'autocarro FIAT tg AN241VY come dichiarato dal sig. Conte, fu venduto nel 2006 e poiché si incendio subito dopo, non fu mai effettuato il passaggio di proprietà a terzi ma rimase in carico al sig. Conte stesso;

\*L'Autocarro IVECO tg BC937LM come dichiarato dal sig. Conte, fu sequestrato dalla ditta "SOCCORSO ACI SUPERBO" di Trinitapoli e quindi non disponibile e non visionabile; Foto dei mezzi rinvenuti all'interno del compendio:







Riguardo ad altri veicoli in carico al sig. Conte inventariati nella procedura esecutiva non sono presenti all'interno del compendio oggetto di sopralluogo ed inoltre, il sig. Conte dichiara di non averne più la proprietà.

## RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra ANTONIO DE GIROLAMO relatore della presente CTU, con studio in Lucera, Piazza San Giacomo 37, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Lucera al n. 1096, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A che, all'attualità,

i più probabili valori complessivi dei cespiti sopra descritti facenti parte del compendio immobiliare è pari a **euro 281.400.00.**



Mentre il valore degli autocarri da rottamare è pari a euro 300.00

*Lo scrivente conclude e rassegna la presente CTU, sperando di aver meglio chiarito al giudice i quesiti, restando a disposizione per ulteriori chiarimenti dovessero necessitare.*

*La presente C.T.U. verrà inviata in copia all'avv. Barbaro Maria e depositata in Cancelleria.*

*Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:*

- Verbale di sopralluogo;
- Visure catastali;
- Elaborato planimetrico di massima di tutto il compendio con numerazione specifica degli immobili;
- Elaborati grafici dei singoli immobili;
- planimetria catastale ;
- Copia Concessione Edilizia;
- Copia convenzione alla costruzione;

*Il Tecnico CTU*

*Geom. Antonio De Girolamo*

