



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI  
SEZIONE FALLIMENTI

**FALLIMENTO "PICERNO Vito Nicola, Nicola, Giuseppe e  
Sebastiano" s.d.f.**

R.F. 12743 del 17/03/1997

G.D.: Dott. Nicola MAGALETTI

Curatore: Dott. Francesco DE GIGLIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. PREMessa

In data 27/06/2003 il Curatore Dott. De Giglio Francesco comunicava che con decreto del 27/03/2003, l'Ill.mo G.D. Dott. Nicola Magaletti nominava il sottoscritto Ing. Andrea Sannicandro, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, C.T.U. per la stima dei beni immobili appresi al fallimento in epigrafe.

Pertanto, il sottoscritto esperto, esperite tutte le incombenze connesse all'incarico in parola; ispezionati i beni immobili oggetto di stima; acquisita la documentazione tecnica; acquisita la documentazione presso il Catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e Trani e l'Ufficio tecnico del Comune cui appartengono gli immobili; accertati tutti gli altri elementi abbinati alla economia dell'elaborato richiesto, presso gli Uffici



Pubblici preposti, ha redatto la presente relazione.

## **2. BENI OGGETTO DI STIMA**

Gli immobili appresi al fallimento sono i seguenti:

- A) Appartamento in Poggiorsini V.le Martiri di Via Fani 1° piano con box garage - **quota pari a 1/2;**
- B) Appartamento in Poggiorsini V.le Martiri di Via Fani 2° piano con box - **quota pari a 1/2;**
- C) Appartamento in Poggiorsini Via Vittorio Veneto N. 61 P.terra;
- D) Locale in Poggiorsini Via Vittorio Veneto N.59 P.terra;
- E) Locale in Poggiorsini Via Vitt. Veneto n. 36 P.T. **quota pari a 11/12**
- F) Terreni in Ruvo di Puglia – **quota pari a 11/12**, in parte;
- G) Terreni in Corato.

*Il Sig. PICERNO Nicola risulta essere in regime di separazione dei beni con il coniuge Tinelli Margherita (deceduta) giusta atto di convenzione matrimoniale del 14/12/1982 stipulato da Notaio Deodato Terribile.*

(vedasi estratto per riassunto atto di matrimonio allegato All.N.6).

Tenuto conto che trattasi unità immobiliari indipendenti, allo scrivente sembra opportuna e giustificata la suddivisione dei succitati immobili in 8 distinti lotti.

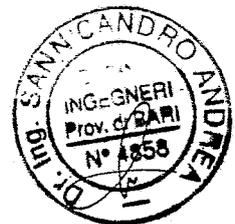


### 3. CRITERI ESTIMATIVI - FABBRICATI

Il sottoscritto C.T.U. ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" di ogni singolo bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- *definizione preliminare* - sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato - di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente, "medio ideale";
- *definizione dei vari parametri*, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- *comparazione di ogni singolo immobile* di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- *trasposizione* di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, i dati risultanti da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risultano fondati su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderli tecnicamente accettabili per un sereno giudizio.



### 3.1 – Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

Il valore unitario zonale di ogni singolo immobile oggetto di stima scaturisce da una indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in un intorno zonale di quello in esame.

### 3.2 – Definizione dei parametri formativi del valore di mercato.

Nella comune prassi tecnica-estimativa, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati:

#### a) **Parametro zonale, Kz,**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

##### - ubicazionale.

definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

##### - di utenza.

definita dalla funzionalità della rete viabile –strade, marciapiedi, parcheggi-, da quella dei servizi –mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc.- ed infine dalle utenze tecnologiche –reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.;

##### - posizionale.

definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali,





areazione, luminosità, soleggiamento, altezza di piano etc.

**b) Parametro costruttivo, Kc,**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sottoelencate caratteristiche:

- vetustà,

relativa all'età dell'immobile, considerato che fino a 30 anni è possibile parlare di abitazioni recenti;

- strutturale,

relativa al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- di finitura,

relativa alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistica,

relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni -elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato.

**c) Parametro funzionale, Kf,**

inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni



dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini, parcheggi, etc.

**d) Parametro urbanistico,  $K_u$ ,**

inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

**e) Parametro di trasformazione,  $K_t$ ,**

inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

**f) Parametro estetico-architettonico,  $K_a$ ,**

inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, presenza di cornici, architravi in pietra, volte a botte, a crociera, etc.).

Attribuendo valore unitario ai parametri succitati e riferiti ad un immobile "ideale di riferimento", si procede ad una comparazione dei parametri relativi al singolo immobile in esame con quelli di riferimento, applicando conseguentemente un coefficiente incrementale o decrementale, o ~~in~~ **invariante**, a seconda delle effettive situazioni migliorative o peggiorative.

Stabiliti i valori dei vari coefficienti, si calcola il coefficiente totale di ~~comparazione~~ **comparazione** che per ultimo andrà a moltiplicarsi con il valore unitario ~~medio~~ **medio** di riferimento dell'immobile in esame, ottenendo quindi il valore ~~unitario~~ **unitario** di mercato dello stesso.



conditore edile nato a Poggiorsini il 27/01/1938, trascritto alla  
Conservatoria dei RRII di Bari al N. 17921 R.G. del 15/05/1992.

IVA

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad Iva in quanto non  
consiste in beni strumentale all'attività di impresa.

**LOTTO N. 2 DA VENDERE**

Appartamento Poggiorsini V.le Martiri di Via Fani Trav. I 2° piano+ box

Quota 1/2

DESCRIZIONE

Catastali:

L'immobile è censito al Catasto Urbano di Bari, Comune censuario  
Poggiorsini, in Ditta Picerno Giuseppe nato a Poggiorsini il 26/03/1965:

Appartamento

19, p.lla 597, sub 5, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4,5, piano 1°, scala A, R.C. €

113,99;

Box

19, p.lla 597, sub 15, Cat. C6, Cl. 3, Mq.19, piano S1, R.C. € 33,36.

Accessenze:

Appartamento

Frontante con Trav. Via Martiri di Via Fani, Trav, Via Cavour, vano scale

proprietà Raguso Domenico o aventi causa.

Box

Frontante con corridoio di disimpegno comune, proprietà Raguso



Domenico o aventi causa, proprietà coniugi Picerno-Vernone e proprietà

Caputo.

Data della costruzione: 1992.

Consistenza: 90 mq. di superficie coperta;  
180 mq. per balconi-terrazze ;  
19 mq. box

Altezza : 2,60 m.

Considerando un coefficiente pari a 0,30 per balconi -terrazze e box si ha

Superficie commerciale: mq.  $[90 + (180+19) \times 0,30] = \text{mq.} 149,70.$

L'oggetto di stima è parte di un fabbricato a due piani sul piano  
terrazzo, ubicato in Poggiorsini alla I° Traversa di Via Martiri di Via Fani, in  
posizione da considerarsi centrale per il paese.

Il fabbricato è realizzato con sistema costruttivo tradizionale a telaio con  
colonne, travi, fondazioni, scala e balconi in calcestruzzo armato, solai con  
travi paralleli in cemento armato e laterizi e tramezzature interne in  
laterizi.

L'appartamento oggetto di stima, servito dalla scala A, ha accesso a sinistra  
per chi sale le scale e si compone di 2 vani ed accessori:

camera, cucina-soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio, terrazzo a  
terreno con balcone ad angolo tra Trav. Via Martiri di Via Fani e Trav. C.so  
Savour.

La pavimentazione è realizzata in ceramica 40x40cm per l'interno e  
piastrelle in ceramica per i balconi.

Le pareti sono intonacate a civile e rivestite con carta da parati nelle stanze e



salone sino all'altezza di 1 metro, tinteggiate con idropittura negli altri ambienti; gli infissi esterni ed interni sono realizzati in legno, le tapparelle in PVC.

Un bagno presenta pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica così come il rivestimento delle pareti ed è completo di servizi igienico-sanitari, vasca e rubinetteria di buona qualità.

L'immobile è servito da gas GPL in bombole, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro ed alimentazione a gasolio, Enel, TV, impianto citofonico, impianto fognante allacciato alla rete pubblica, privo di impianto ascensore.

Per quanto riguarda il box-garage, posto al piano seminterrato avente accesso da rampa di discesa su Via Gramsci, ha ingresso posto di fronte per chi scende la stessa. In sede di sopralluogo il succitato box risultava unico immobile con quello attiguo di proprietà dei coniugi Picerno-Vernone.

Nel complesso, le condizioni di manutenzione e le rifiniture dell'appartamento sono da ritenersi buone.

## **5.2 REGOLARITA' EDILIZIA – CONFORMITA' - DESTINAZIONI**

Il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di stima fu edificato in forza a Concessione Edilizia Protocollo N.611/91 del 20/02/1991 e successiva variante prot. N.699/92 del 07/05/1992 rilasciate dal Sindaco del Comune di Poggiorsini.

Per l'intero fabbricato risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità in data 25/02/2003 prot n.4039/726 – 2002, che però per l'immobile in oggetto riporta destinazione soffitta.





### 5.3 STIMA

#### 5.3.1 Valore unitario zonale medio di riferimento

Poggiorsini, località in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, è un paese dell'entroterra murgiana che conta circa 1.500 abitanti nella maggior parte dei casi agricoltori diretti. Le quotazioni di mercato nel settore immobiliare sono decisamente basse rispetto ai centri urbani confinanti come Gravina, Corato, Ruvo di Puglia.

Indagine di mercato: da un'indagine (presso agenzie immobiliari, bollettini ufficiali della CCIAA, riviste specializzate) svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di appartamenti situati in un intorno zonale periferico, quale quello di causa, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie", ha consentito di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €/mq. 450,00 e €/mq. 550,00, quindi un valore medio pari a  $\text{€/mq.} (450,00 + 550,00)/2 = \text{€/mq.} 500,00$ .

#### 5.3.2 Comparazione parametrica.

Con separata comparazione dei parametri relativi dell'immobile in esame a quello definito "ideale di riferimento", ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha:

##### a) Comparazione di parametri zonali.

L'ubicazione zonale è centrale, la fruizione di reti di servizi è da ritenersi normale, tali da connotare l'immobile in termini invariati rispetto a quelli



definibili "medi" di riferimento. Dal punto di vista posizionale, come altezza di piano, la comparazione indurrebbe ad adottare un coefficiente incrementale trattandosi di piano attico. Di contro bisogna considerare che l'immobile presenta un'altezza al soffitto pari a m. 2,60, essendo comunque destinato a soffitta, pertanto il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $K_z = 0,90$ .

**b) Comparazione di parametri costruttivi.**

Con riferimento alle varie componenti:

- vetustà: trattandosi di costruzione recente, si adotta un coefficiente invariante  $K_{c1} = 1,00$ .

- strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque nell'immobile induce l'adozione di un coefficiente invariante strutturale pari a  $K_{c2} = 1,00$ .

- di finitura: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono da ritenersi superiori alla media tali da adottare un coefficiente incrementale pari a  $K_{c3} = 1,10$ .

- impiantistico: l'impiantistica idrica e quella elettrica, conformi agli attuali disposti di legge vigenti, induce l'adozione di un coefficiente invariante pari a  $K_{c4} = 1,00$ .

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente totale costruttivo pari a  $K_c = K_{c1} + K_{c2} + K_{c3} + K_{c4} = 1,00$ .

$$K_c = 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = 1,10.$$



c) Comparazione di parametri funzionali.

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerato che i percorsi e le articolazioni zonali interni appaiono più che accettabili e considerata la terrazza esterna a livello quale annesso strutturale pare lecito adottare un coefficiente incrementale pari a  $K_f = 1,10$ .

d) Comparazione di parametri urbanistici.

La corretta identificazione catastale dell'immobile, induce l'applicazione di un coefficiente invariante  $K_u = 1,00$ .

e) Comparazione di parametri di trasformazione.

L'attuale situazione planimetrica dell'immobile, ben distribuito negli spazi interni, non fa intravedere possibilità di ulteriori miglioramenti distributivi, per cui appare lecito applicare un coefficiente invariante pari a  $K_{tr} = 1,00$ .

f) Comparazione di parametri architettonici.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile rientra nei parametri standard, per cui si considera un coefficiente invariante  $K_a = 1,00$ .

**5.3.3 Coefficiente totale di comparazione.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a  $K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_a$

$$K_{tot} = 0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,089.$$

**5.3.4 Determinazione del valore attuale dell'immobile.**

Applicando il coefficiente totale  $K_{tot} = 1,10$ , funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli di un



immobile "ideale di riferimento", per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a €/mq. 500,00, si ottiene il valore unitario dell'immobile pari a:  $€/mq. 500,00 \times 1,089 = €/mq 544,50$ .

Tenuto conto che la superficie totale lorda commerciale dell'appartamento è di mq. 149,70 si ottiene:  $€/mq. 544,50 \times mq. 149,70 = € 81.510,00$  in c.t.

*Stato locativo*: attualmente l'immobile è occupato dal Sig. Picerno Giuseppe e famiglia, quindi è da ritenersi libero da locazioni.

Considerando che la quota di proprietà appresa al fallimento è pari al 50% del valore dell'immobile in quanto bene acquistato in regime di comunione legale dei beni, il valore del lotto è pari a :  $€ 81.500,00 : 2 = € 40.750,00$ , pertanto,

**Valore Lotto N.2: €40.750,00**

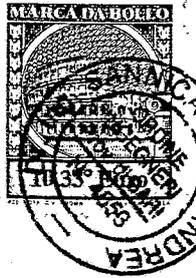
*(diconsi Euro quarantamilasettecentocinquanta/00).*

#### **5.4 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Dalla consultazione della documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a far data dal 1974, si evincono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in esame:

- iscrizione ipoteca volontaria N. 30068 R.G. del 25/09/1993, per L. 80.000.000 a favore della BANCA POPOLARE DELLA MURGIA SOC.COOP. A.R.L. per contratto di mutuo ipotecario a rogito del notaio Lorenzo De Bellis di Gravina di Puglia in data 20/09/1993 rep. n. 14836.





### 5.5 INTESTAZIONI E VINCOLI

L'immobile risulta intestato per ½ al Sig. Picerno Giuseppe nato a Poggiorsini il 26/03/1965 e per ½ al coniuge.

### 5.6 PROVENIENZA

L'immobile di causa è pervenuto al Sig. Picerno Giuseppe e coniuge, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, con atto di acquisto per Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina di Puglia del 11/05/1992, Rep. N.13607, dal Sig. Raguso Domenico, imprenditore edile nato a Poggiorsini il 27/01/1938, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Bari al N. 17923 R.G. del 13/05/1992.

### 5.7 IVA

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad Iva in quanto non trattasi di bene strumentale all'attività di impresa.

## 6. LOTTO N. 3 ~~DA RIVENDERE~~

Appartamento Poggiorsini Via Vittorio Veneto n.61 P.T.

### 6.1 DESCRIZIONE

#### Dati catastali:

- l'immobile è censito al Catasto Urbano di Bari, Comune censuario Poggiorsini, in Ditta Picerno Nicola nato a Poggiorsini il 14/12/1933 con usufrutto alla Sig.ra Raguso Agata (deceduta):

Fg. 19, p.lla 440, sub 2, Cat. A/4, Cl. 4, vani 3, piano T, R.C. € 154,94, Via Vittorio Veneto n.61;

