



TRIBUNALE DI BARI

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Chiara Cutolo

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA  
Lotti E1 ed E2**

PROCEDURA ESECUTIVA

n.500/2018 R.G.E.

Promossa da:  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

In danno di:

[REDACTED]



**Arch. Romana Elvira Petroli**

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it  
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI BARI**

Procedura esecutiva n.500/2018 R.G.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c.



**PREMESSA**

In data 07/02/2019 l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE PALMA nominava la sottoscritta, Arch. Romana Elvira PETROLI, c.f.: PTRRN73C49F262T, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n.1412, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari (categoria "Architetti") al n.602, *esperto stimatore del procedimento in epigrafe*.

La scrivente, in data 19/02/2019, prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

In data 05/04/2019 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo subentrava al Dott. Michele DE PALMA nella presente procedura esecutiva.

In data 09/10/2020 la sottoscritta depositava la Consulenza Tecnica d'Ufficio (C.T.U.).

Il 02/11/2020 la scrivente depositava un'integrazione alla C.T.U., in risposta alle controdeduzioni presentate dal C.T.P. della parte debitrice, Geom. Michele Tota, in data 15/10/2020.

Nell'udienza del 22/06/2022 il G.E. dichiarava parzialmente estinta la procedura esecutiva per i lotti A, B, C e G, a fronte della rinuncia del creditore precedente e del valore del credito vantato dall'Agenzia delle Entrate nei confronti delle debitrici [REDACTED]

[REDACTED] Il G.E. inoltre, ai fini del proseguimento della vendita, disponeva una riformulazione dei residui lotti, D, E, F, H e I, comprendenti anche beni delle succitate debitrici, tenendo conto dei soli beni della [REDACTED]

Pertanto il G.E. fissava una successiva udienza per il giorno 08/03/2023.

In data 12/09/2022 la scrivente depositava l'integrazione richiesta nell'udienza del 22/06/2022, alla quale seguiva un'istanza del 20/09/2022 presentata dall'avv. Giuseppe Digena per conto di [REDACTED]

[REDACTED] Nell'istanza, oltre ad osservazioni sulla riformulazione dei lotti, veniva offerta da [REDACTED] "banco judicis" la somma corrispondente al valore della quota pari a 2/9 dei beni di proprietà di [REDACTED] ossia €14.000,00 (valore arrotondato per eccesso). Per i succitati beni, ricompresi nei lotti D, F, H e I, veniva richiesto, a sensi e per gli

---

**Arch. Romana Elvira Petrolì**

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it  
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRN73C49F262T

2/8



**TRIBUNALE DI BARI**

Procedura esecutiva n.500/2018 R.G.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c/ [REDACTED]



effetti di cui agli articoli 1111 e 720 del C.C., lo scioglimento della comunione e la contestuale attribuzione della suddetta quota a [REDACTED]

In data 06/10/2022, a seguito della succitata istanza, il G.E. chiedeva al Delegato alla Vendita, Avv. Vincenzo Floro, di fornire "parere altresì in merito all'effettiva proprietà e corretta individuazione delle quote, anche ai fini di cui all'art.720 del C.C.".

In data 10/01/2023 il G.E., a seguito di istanza del Custode, disponeva la redazione di una nuova integrazione peritale da parte del C.T.U., rinviando l'udienza al 28/06/2023.

**INTEGRAZIONE PERITALE**

La scrivente premette che i criteri d'individuazione dei lotti utilizzati nella C.T.U. depositata in data 09/10/2020 (stato dei luoghi; effettiva destinazione d'uso dei beni; reciproci vincoli legati all'attività estrattiva, nel rispetto del p.to 11 del verbale giuramento in cui è richiesto di "formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente") si ritengono tuttora validi ai fini della formulazione della stima economicamente più vantaggiosa nei confronti della procedura. Tuttavia, al fine di espletare l'incarico conferito dal G.E., la scrivente provvede a riformulare i residuali lotti, D, E, F, H e I, avendo come principale criterio quello di individuare l'effettiva proprietà, nella fattispecie distinguendo i beni in capo alla società da quelli intestati alle persone fisiche, e, laddove necessario, le quote, ai sensi dell'art.720 del C.C., rispettando i criteri di stima già esplicitati nella C.T.U.

**LOTTO E**

Il lotto E individuato nella **Perizia di Stima** del 09/10/2020 viene suddiviso in due lotti distinti, denominati rispettivamente **E1 e E2**, come di seguito individuati:



---

Arch. Romana Elvira Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it  
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T



**TRIBUNALE DI BARI**

Procedura esecutiva n.500/2018 R.G.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c/ [REDACTED]

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**LOTTO E1**

- **Piena proprietà** del fondo rustico sito in Gravina in Puglia (BA) sulla S.P. 159 alla Contrada Murgetta, censito al Catasto Terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA) al foglio 87, particelle 61, intestato alla [REDACTED] (p.iva [REDACTED])

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.**

Trattasi di cava di calcare per inerti, situata a nord-est rispetto al centro del Comune di Gravina in Puglia, sulla S.P. 159, Contrada Murgetta, in prossimità della Strada vicinale Contrada Pozzo Pateo e della strada vicinale Contrada Murgetta.

Il fondo rustico è catastalmente destinato a pascolo, come si evince dalla visura storica per immobile del 25/05/2023<sup>1</sup>. Sul luogo si è riscontrata la presenza di una cava regolarmente autorizzata, ma ferma dal punto di vista produttivo, in attesa di nuova proroga dalla Regione Puglia.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente risulta che il fondo non è sottoposto ad alcun vincolo. L'estensione complessiva del fondo rustico appartenente al LOTTO E1 è pari a **ha 4 are 73 ca 49**, pari a **47.349,00 mq**.

In generale la cava si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Con riferimento all'art.10 del D.P.R. 633/1972, non trattandosi di immobile a carattere residenziale, la sottoscritta ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad I.V.A.

**Certificato di destinazione urbanistica e titoli abilitativi**

Il fondo rustico del LOTTO E1 ricade nella Zona Omogenea "Zona Agricola E<sub>1</sub>" del vigente P.R.G. del Comune di Gravina in Puglia.

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<sup>1</sup> Cfr. Allegato dell'integrazione alla C.T.U. - Relazione di Stima.

---

Arch. Romana Elvira Petrolì

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it  
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**TRIBUNALE DI BARI**

Procedura esecutiva n.500/2018 R.G.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c/ [REDACTED]



Inoltre, dalla documentazione reperita presso gli uffici della Regione Puglia SERVIZIO ECOLOGIA - Ufficio Attività Estrattive, si evince che la cava è stata autorizzata per fasi successive. In data 31/01/2014 la Sig. r.a. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] presentava istanza di proroga per l'autorizzazione della cava di inerti calcarei, in scadenza alla data del 29/07/2014. Ad oggi l'autorizzazione alla richiesta di proroga alla coltivazione è in fase istruttoria, pertanto non è stata ancora rilasciata dalla Regione Puglia.

Attualmente l'attività estrattiva risulta trasferita alla società ECO&COSTRUCTION S.R.L., legalmente rappresentata dal sig. [REDACTED] (contratto di affitto del 24/02/2016 ai n°1491/1240, autenticato nelle firme dal Notaio SANTACROCE Nicola di Bari) fino al 2046.

Con riferimento al foglio di mappa 87 particella 61 non si rileva alcuna difformità dello stato dei luoghi rispetto alla pianta catastale.

**STIMA LOTTO E1**

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:

**LOTTO E1 - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale**

Fondo rustico	Foglio	Particelle	Qualità	Classe	Sup. catastale	Superficie (mq)
	87	61	Pascolo	2	ha 4.73.49	47.349,00
						47.349,00

Nella stima dei lotti E1 ed E2 si ritiene opportuno ridefinire il valore a base d'asta degli stessi secondo il criterio della proprietà. Per il lotto E della Perizia di Stima era stato individuato un valore a base d'asta della piena proprietà pari a **€ 394.000,00**. Tale valore sarà suddiviso tra i due lotti in proporzione alle superfici delle singole particelle, avendo queste ultime la medesima destinazione d'uso ed essendo accomunate dalla stessa autorizzazione alle attività estrattive.

---

Arch. Romana Elvira Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it  
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRN173C49F262T



TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.500/2018 R.G.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c.



In definitiva il valore a base d'asta del lotto E1 è il seguente: **€ 363.000,00** (valore arrotondato).

**VALORE FINALE LOTTO E1:**

**Il valore finale in cifra tonda della piena proprietà è pari a:**

**€ 363.000,00 (diconsi Euro trecentosessantatremila/00).**

**LOTTO E2**

- **Piena proprietà** del fondo rustico sito in Gravina in Puglia (BA) sulla S.P. 159 alla Contrada Murgetta, censito al Catasto Terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA) al foglio 87, particelle 62, intestato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

**Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.**

Trattasi di cava di calcare per inerti, situata a nord-est rispetto al centro del Comune di Gravina in Puglia, sulla S.P. 159, Contrada Murgetta, in prossimità della Strada vicinale Contrada Pozzo Pateo e della strada vicinale Contrada Murgetta.

Il terreno è catastalmente destinato a pascolo, come si evince dalla visura storica per immobile del 25/05/2023<sup>2</sup>. Sul luogo si è riscontrata la presenza di una cava regolarmente autorizzata, ma ferma dal punto di vista produttivo, in attesa di nuova proroga dalla Regione Puglia.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente risulta che il fondo non è sottoposto ad alcun vincolo.

L'estensione complessiva del fondo rustico appartenente al LOTTO E2 è pari a **are 40 ca 50**, pari a **4.050,00 mq.**

In generale la cava si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

<sup>2</sup> Cfr. Allegato dell'integrazione alla C.T.U. - Relazione di Stima.

Arch. Romana Elvira Petrolì

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it  
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T