

TRIBUNALE DI BARI

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Chiara Cutolo

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA
LOTTE F1 ED F2**

**PROCEDURA ESECUTIVA
n.500/2018 R.G.E.**

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

In danno di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Arch. Romana Elvira Petrolì

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNL73C49F262T



PREMESSA

In data 07/02/2019 l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE PALMA nominava la sottoscritta, Arch. Romana Elvira PETROLI, c.f.: PTRRNL73C49F262T, 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 procedente e del valore del credito vantato dall'Agenzia delle Entrate nei confronti delle debtrici [REDACTED]

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

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.: PTRRNL73C49F262T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2/10



TRIBUNALE DI BARI

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

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. [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 lottí 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 F

Il lotto F individuato nella **Perizia di Stima** del 09/10/2020 viene suddiviso in due lotti distinti, denominati rispettivamente **F1** e **F2**, 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.: PTRRNL73C49F262T

3/10

LOTTO F1

- **Piena proprietà** del fondo rustico sito in Gravina in Puglia (BA) sulla S.P. 230 per Canosa di Puglia, alla Contrada Grottemarallo, censito al Catasto Terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA) al **foglio 80, particella 17**, intestato alla società [REDACTED]

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

Il fondo rustico, utilizzato come cava, è ubicato fuori dall'abitato, in un'area suburbana posta a nord rispetto al centro del Comune di Gravina in Puglia, in Contrada Grottemarallo. Esso è raggiungibile dalla S.P. 230 per Spinazzola e Canosa di Puglia; confina a nord-est con altre proprietà, tra cui le particelle del lotto F2, e a sud - ovest con altra cava, particella 169 del foglio 80, non interessata dalla presente procedura esecutiva.

Il fondo rustico è destinato catastalmente a seminativo, come si evince dalle visure storiche per immobile del 25/05/2023¹. Esso di fatto è in parte pianeggiante e utilizzato per la semina, in parte presenta gradoni a scarpata e sfruttato come cava di calcarenite (tufo). La cava è stata autorizzata mediante un programma di coltivazione che prevede lo sfruttamento del giacimento sin dalla metà degli anni Novanta. Essa è oggi inattiva.

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

In generale la cava e la porzione di fondo rustico destinato a seminativo si trovano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'estensione complessiva del fondo rustico del LOTTO F1 è pari a **ha 9 are 12 ca 05**, corrispondenti a **91.205,00 mq**.

¹ 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.: PTRRNL73C49F262T



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

I fondi rustici facenti parte del LOTTO F1 ricadono nella Zona Omogenea "Zona Agricola E₁" del vigente P.R.G. del Comune di Gravina in Puglia.

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. Nel 2007 la società [REDACTED] concedeva in affitto la cava, ovvero quota parte della particelle 17 del foglio 80, alla società [REDACTED] fino al 01/05/2016, data di scadenza dell'autorizzazione. Attualmente non risulta nessuna richiesta di proroga inoltrata alla Regione Puglia da parte della [REDACTED]

Ad oggi la cava è dismessa, la restante parte della particella 17 è coltivata a grano.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale e urbanistica acquisita la scrivente ha appurato che lo stato di fatto è conforme alla situazione urbanistica e catastale.

STIMA LOTTO F1

Dai rilievi effettuati risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:

LOTTO F1 - Caratteristiche dimensionali

Fondo rustico	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. catastale
	80	17	Seminativo	4	ha 9.12.05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq					91.205,00 mq

Si precisa che una superficie pari a 13.000,00 mq della particella 17 al foglio 80 è stata utilizzata per l'attività estrattiva, mentre la restante, pari a 78.205,00 mq, per la semina. Pertanto nella

Arch. Romana Elvira Petrolì

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNL73C49F262T

5/10

TRIBUNALE DI BARI

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

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

suddetta Perizia di Stima si è proceduto stimando la prima superficie come cava, sebbene l'attività estrattiva sia al momento sospesa, e la restante area come terreno agricolo. Per il lotto F della succitata Perizia di Stima era stato individuato un valore complessivo dei fondi rustici pari a € 109.000,00. Tale valore viene suddiviso tra i due lotti in proporzione alle superfici delle singole particelle. Pertanto il valore della porzione di particella 17 utilizzata come seminativo ammonta a €98.300,00 (valore arrotondato).

LOTTO F1 - Superfici commerciali e relative stime

Lotto F1	Superficie commerciale	Stima (valore arrotondato)
Cava	13.000,00 mq	€1.900.000,00
Fondo rustico	78.205,00 mq	€98.300,00
TOTALE VALORE LOTTO F1		€1.998.300,00

Al valore così calcolato si applica un abbattimento forfettario del 15%.

In definitiva il valore a base d'asta arrotondato del lotto F1 è il seguente:

VALORE FINALE LOTTO F1:

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

€ 1.691.500,00 (diconsi Euro unmilione seicentonovantunomilacinquecento/00).

LOTTO F2

- **Quota indivisa pari a un 3/9 (tre noni) della piena proprietà:**
 - dei fondi rustici siti in Gravina in Puglia (BA) sulla S.P. 230 per Canosa di Puglia, alla Contrada Grottemarallo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA) al foglio 80, particelle 277, 279, 281, 283 e 285.

Le unità immobiliari sono intestate a

Arch. Romana Elvira Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1/B - 70125 - Bari - cell.: 339.5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it

P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNL73C49F262T

6/10