

**TRIBUNALE DI BARI**

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Chiara Cutolo

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA  
LOTTE F1A, F1B, F1C**

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

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

In danno di:

**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.

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.).

Nell'udienza del 22/06/2022 il G.E. dichiarava parzialmente estinta la procedura esecutiva per i lotti A, B, C e G, disponendo una riformulazione dei residui lotti, D, E, F, H e I, tenendo conto dei soli beni della e di . Pertanto il G.E. fissava una successiva udienza per il giorno 08/03/2023.

In data 12/09/2022 la scrivente depositava un'integrazione di perizia richiesta nell'udienza del 22/06/2022, alla quale seguiva un'istanza del 20/09/2022 presentata dall'avv. Giuseppe Digena. A seguito di detta istanza il G.E. disponeva la redazione di una nuova integrazione peritale da parte del C.T.U., rinviando l'udienza al 28/06/2023. La seconda integrazione peritale veniva presentata in data 13/06/2023.

In data 08/11/2024 veniva formulata dal Custode Giudiziario in un'istanza per l'autorizzazione al frazionamento del Lotto F1, come individuato nell'integrazione peritale depositata in data 13/06/2023. Tale istanza veniva autorizzata dal G.E., Dott.ssa Chiara Cutolo, l'08/04/2025.

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

Ai fini del frazionamento la scrivente provvedeva ad effettuare un nuovo sopralluogo presso i beni oggetto di procedura esecutiva in data 14/05/2025 alle ore 9:30. Dal nuovo esame dello stato dei luoghi emergeva l'opportunità di rivalutare le modalità di frazionamento del Lotto F1, identificato catastalmente con il Fg. 80, P.IIa 17, del Comune di Gravina in Puglia (BA). Nello

---

**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



stato di fatto il lotto F1, catastalmente destinato a seminativo, si compone di tre distinte aree, di cui una centrale, consistente in una cava dismessa, e due fondi rustici, posti rispettivamente a nord e a sud della stessa, come evidenziato nella planimetria allegata alla presente relazione.

Alla luce di quanto detto la scrivente ravvisava l'opportunità di suddividere il Lotto F1 in tre distinti lotti, visibili nell'atto di frazionamento catastale allegato alla presente relazione e depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari. I lotti venivano individuati come segue:

- F1 - A - fondo rustico posto a Nord della cava, di superficie 64.356 mq;
- F1 - B - fondo rustico adibito a cava, di superficie 12.988 mq;
- F1 - C - fondo rustico posto a Sud della cava, di superficie 13.861 mq.

Tale suddivisione è finalizzata a favorire una più agevole vendita dell'area inizialmente individuata con il Lotto F1.

#### **STIMA LOTTI F<sub>1A</sub>, F<sub>1B</sub>, F<sub>1C</sub>**

Nella relazione di stima depositata in data 09/10/2020 il LOTTO F1 aveva le caratteristiche dimensionali individuate nella seguente tabella:

#### **LOTTO F1 - Caratteristiche dimensionali**

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

Il valore del LOTTO F1 stimato complessivamente ammontava a €1.998.300,00.

Dal frazionamento del LOTTO F1 effettuato risultano le nuove superfici commerciali e i relativi valori:

#### **LOTTO F<sub>1A</sub>, F<sub>1B</sub>, F<sub>1C</sub> - Superfici commerciali e relative stime**

Lotto F1	Superficie commerciale	Stima (valore arrotondato)
<b>F<sub>1A</sub></b>	64.356 mq	<b>€80.900,00</b>
<b>F<sub>1B</sub></b>	12.988 mq	<b>€1.900.000,00</b>
<b>F<sub>1C</sub></b>	13.861 mq	<b>€17.400,00</b>

**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



Ai valori così calcolati è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

In definitiva i valori a base d'asta arrotondati dei lotti sono i seguenti:

**VALORE FINALE LOTTO F<sub>1</sub>A:**

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

**€ 68.700,00 (diconsi Euro sessantottomilasettecento/00).**

**VALORE FINALE LOTTO F<sub>1</sub>B:**

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

**€ 1.615.000,00 (diconsi Euro unmilione seicentoquindicimila/00).**

**VALORE FINALE LOTTO F<sub>1</sub>C:**

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

**€ 14.700,00 (diconsi Euro quattordicimilasettecento/00).**

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole. Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 23/07/2025

Arch. Romana Elvira Petroli

**ALLEGATI LOTTO F<sub>1</sub>A, F<sub>1</sub>B, F<sub>1</sub>C:**

- Stralcio di mappa catastale su aerofotogrammetrico;
- Frazionamento catastale\_Procedura Esecutiva\_n500\_2018\_RGE Tribunale di Bari.

**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