

TRIBUNALE DI BARI

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Chiara Cutolo

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DEL C.T.P.

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



RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DEL C.T.P.

In risposta alle controdeduzioni del C.T.P la scrivente espone quanto segue:

OSSERVAZIONE N.1

"...Il C.T.P. evidenzia che, secondo quanto si evince dall'atto di permuta per Notaio Giuseppe Digiesi in Gravina in Puglia, Rep. 17558 del 06/05/1989, sulla particella 20 del foglio 85 insisteva già un fabbricato rurale fatiscente, per il quale, considerata la disponibilità volumetrica derivante dai fondi rustici oggetto di procedura, vi è la possibilità di eseguire un accertamento di conformità come previsto dal D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., garantendo un proprio valore di costruzione anche all'intero manufatto edilizio allo stato rustico posto al piano primo, purtroppo non considerato dal C.T.U. nella valutazione complessiva dell'intero compendio pignorato..."

Si evidenzia che il fabbricato rurale fatiscente di cui si parla nell'atto di permuta del Notaio Giuseppe Digiesi in Gravina in Puglia, Rep. 17558 del 06/05/1989 non è menzionato nel precedente atto di provenienza del 1965. Nel suddetto atto a rogito del Notaio Digiesi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 23/03/1965 ai n°11875/10683¹ il cespite in esame (fg.85 p.lla 20) veniva descritto solo come terreno, senza menzionare l'esistenza di manufatti edilizi. Difatti, nel medesimo atto la particella 20 del foglio 85 è riportata come: "fondo rustico sito in agro di Gravina alla contrada Livoli... riportato in catasto alla partita 4764 in ditta foglio 85....particella 20...".

Inoltre non avendo reperito alcuna documentazione sia presso l'Ufficio Tecnico che presso l'Archivio Notarile a partire dal 02/09/1967 ad oggi, la scrivente ribadisce quanto già specificato nella consulenza tecnica del Lotto D già depositata telematicamente in data 09/10/2020. Alla luce di tutte le verifiche effettuate, la sottoscritta conferma che trattasi di intero manufatto edilizio realizzato in assenza dei titoli abilitativi. Si precisa inoltre che il solo piano terra è stato accatastato in data 24/04/1989 e che il piano primo non risulta denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato nella risposta al quesito 6) della medesima consulenza.

¹ All. 1 - "Integrazione consulenza tecnica d'ufficio - Risposta alle controdeduzioni del c.t.p.".

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

Durante i sopralluoghi la scrivente ha verificato e documentato mediante l'allegato fotografico che il piano terra del fabbricato descritto come "fatiscente" nell'atto di provenienza del 1989, in realtà è attualmente in uso. Anche gli ipotetici lavori di manutenzione straordinaria realizzati per render fruibile il bene, non sono stati comunicati agli uffici competenti.

OSSERVAZIONE N.2

"...il C.T.P. illustra di seguito il calcolo del valore di costruzione, omissis dal C.T.U., dell'immobile allo stato rustico posto al piano primo da assoggettare ad accertamento di conformità..."

Trattandosi di un'opera abusiva, la scrivente, così come previsto al punto 4) del Decreto di fissazione udienza, ha previsto la possibilità di sanare l'intero fabbricato (piano terra e primo) in virtù dei combinati disposti dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che fanno riferimento all'Accertamento di conformità e agli Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

Per quanto riguarda la stima dell'immobile, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare solo il piano terra del fabbricato allo scopo di abbattere il valore di stima dell'intero manufatto. Tale scelta deriva dal fatto che il primo piano, attualmente allo stato rustico, e di recente costruzione non è censito in catasto e non è legittimo. Pertanto la potenzialità edificatoria dell'intero edificio è stimabile solo e soltanto a conclusione dell'iter di sanatoria.

Alla luce di tali considerazioni la scrivente non concorda con il C.T.P., pertanto non ritiene opportuno provvedere al calcolo del valore di costruzione del piano primo.

OSSERVAZIONE N.3

"...diversamente a quanto dichiarato dal C.T.U., il costo di vendita del calcare per inerti varia mediamente tra 7,30 - 7,60 €/mc mentre i costi di estrazione, di lavorazione e trasporto del materiale nelle aree di stoccaggio interne alla discarica, sono pari a circa a 6,80 €/mc (valori di mercato). Pertanto, l'utile netto derivante dalla vendita del calcare

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



è compreso tra 0,50 – 0,80 €/mc, valori che, in relazione alle quantità di materiale estraibile di 2.214.760 mc, danno origine al seguente valore della cava... 0,65 €/mc x 2.214.760 mc = € 1.439.594,00”

La sottoscritta conferma il valore di stima riportato nel *quesito 10*). A tal proposito la scrivente, oltre alle indagini di mercato, ha effettuato ricerche presso gli uffici dell Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità urbana, Opere pubbliche e Paesaggio – Servizio Ecologia, Ufficio Attività Estrattive.

Nella stima la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare un valore unitario a metrocubo inferiore rispetto a quello menzionato dal C.T.P. per le seguenti motivazioni:

- la zona circostante la cava in esame è caratterizzata dalla presenza di numerose altre attività estrattive che determinano, nella logica del libero mercato, prezzi unitari concorrenziali e di conseguenza più contenuti;
- il termine residuo della concessione vigente è pari circa 6 anni;
- la potenzialità di cava non è sfruttabile completamente entro il termine della concessione anzidetto, in quanto i metricubi residui forniti alla scrivente dalla Regione Puglia non sarebbero di fatto estraibili nel tempo residuo della concessione; tale considerazione rinvia dall'esame del riepilogo dei volumi complessivamente cavati nel corso degli ultimi 3-4 esercizi e fornito dai competenti uffici regionali nonché riportato nel *quesito 10*) della perizia;
- il potenziale acquirente dovrà avviare le necessarie procedure e/o richieste per subentrare alle attività estrattive; tali procedure necessitano di diverse competenze professionali i cui onorari graverebbero sul valore finale di stima;
- la cava è oggetto di un contratto di affitto ultranovennale di ramo d'azienda.

Inoltre per quanto riguarda il prezzo unitario relativo ai fabbricati, in accordo con il *punto 10*) del Decreto di fissazione udienza, la scrivente ha esposto i criteri di stima e documentato le fonti della valutazione nell'allegato H della consulenza.

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



A parere del C.T.U. il valore di 410,00 €/mq considerato dal C.T.P. non tiene conto lo stato di fatto dei beni ovvero, le condizioni di conservazione e di manutenzione degli immobili nonché le difformità evidenziate nella consulenza depositata agli atti.

OSSERVAZIONE N.4

"...il C.T.P. evidenzia che l'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione dispone di impianti stabili (impianto di frantumazione e impianto di vagliatura), quali parti integranti e sostanziali all'attività di estrazione cui sono destinati gli immobili medesimi..."

Per quanto concerne gli impianti considerati stabili dal C.T.P., la scrivente ha stimato gli immobili pignorati per la loro reale e prevalente destinazione d'uso, ovvero "fondi rustici facenti parte di una cava per estrazione inerti, regolarmente autorizzata, attualmente in piena attività".

Pertanto l'impianto descritto dal C.T.P. è funzionale rispetto all'attività estrattiva. I costi per il loro eventuale trasferimento non sono oggetto dei quesiti posti alla C.T.U..

OSSERVAZIONE N.5

"...il C.T.P. evidenzia che la citata attività di estrazione di calcare per inerti esercitata sugli immobili oggetto di procedura è affiancata dall'attività di recupero rifiuti non pericolosi. L'attività di recupero rifiuti, consistente nella raccolta di materiali conferiti a discarica, cernita e frantumazione dei medesimi materiali rinvenuti da demolizione/scavo, il tutto per la produzione e vendita di materiale stabilizzato..."

Per quel che riguarda l'attività di recupero rifiuti non pericolosi, si precisa che essa interessa una minima parte in termini di superficie rispetto all'intera estensione della cava, ovvero 2.900mq (fg.85 p.lla 6) a fronte di una restante parte di 81.598mq, come desumibile dalla tabella riportata nel *quesito 10*) della perizia. Pertanto la scrivente ha ritenuto opportuno stimare i beni secondo la loro destinazione reale prevalente, ovvero terreno cavato.

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



Inoltre, la sottoscritta C.T.U., nel *quesito 10)* è tenuta a determinare il valore dei beni immobili pignorati e non delle attività produttive in essi svolti.

In definitiva la scrivente C.T.U. conferma il valore di stima dell'intero lotto D pari a €545.000,00 (diconsi euro cinquecentoquarantacinque/00) e quanto già dichiarato nelle relazioni di stima dei singoli lotti.

OSSERVAZIONE N.6

"...il C.T.P. evidenzia che il C.T.U. ha omissa di rispondere al predetto quesito, riguardo alla rispondenza del canone annuo di € 12.000,00 al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, il quale canone è citato nel..."

Per quanto riguarda il quesito corrispondente al contratto di locazione, la sottoscritta ha più volte specificato che trattasi di contratto ultrannovenale di affitto di ramo d'azienda, verificandone tutte le richieste contenute nel *quesito 12)*, allegandone copia alla perizia già depositata.

Per quanto attiene la rispondenza del canone al valore di mercato, trattandosi di affitto di azienda la scrivente non ha ritenuto opportuno esprimersi sulla *"rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto"*, essendo una specifica competenza dei dottori commercialisti.

Qualora il G.E. dovesse ritenere opportuno di verificare tale congruità, la scrivente dovrà avvalersi dell'ausilio di un dottore commercialista.

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



RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DELL'AVV. SAVERIO VERNA

"...si rileva innanzitutto come nel predisporre i vari lotti l'Arch. Petroli abbia inglobato beni appartenenti alla società debitrice e beni appartenenti ai singoli esecutati, ...A riguardo, si vuole precisare come bene avrebbe fatto la Consulente a predisporre i singoli lotti, tenendo conto delle proprietà dei beni inserite all'interno degli stessi (lotti)..."

Per quanto riguarda l'individuazione dei lotti (o gruppi omogenei di beni), la sottoscritta ha utilizzato i seguenti criteri: la tipologia di beni, la loro destinazione d'uso urbanistica e reale, e la loro reciproca posizione.

La precisazione dell'Avv. Verna interessa esclusivamente il lotto D.

Nel lotto D la scrivente ha verificato che i cespiti pur appartenendo a differenti debitori (singoli esecutati e società debitrice) costituiscono di fatto un unico lotto non divisibile trattandosi di beni tutti utilizzati e finalizzati all'attività estrattiva, come confermato dal contratto di ramo d'azienda e dalla documentazione urbanistica già allegata alla consulenza tecnica depositata. Inoltre, durante i sopralluoghi, la sottoscritta ha accertato che i fabbricati di proprietà della società debitrice sono di fatto a servizio dell'attività artigianale-industriale, come riportato nella concessione in santoria e nel collaudo statico della cabina elettrica².

Di seguito si riportano le proprietà dei cespiti suddivise in base ai lotti individuati in perizia.

Si precisa che le quote di comproprietà di ciascun lotto costituiscono la piena proprietà (1/1) e pertanto la scrivente non ha ritenuto opportuno provvedere a eventuali proposte di divisione degli immobili.

LOTTO A intestato ai signori:

_____ per la quota indivisa pari ai tre settimi (3/7)
della piena proprietà;

_____ per la quota indivisa pari ai due settimi
(2/7) della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

² All. 2 - Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

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

piena proprietà in regime di separazione dei beni.

, per la quota indivisa pari ai due settimi (2/7) della

LOTTO B intestato ai signori:

della piena proprietà;

, per la quota indivisa pari ai tre settimi (3/7)

(2/7) della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

, per la quota indivisa pari ai due settimi

per la quota indivisa pari ai due settimi (2/7) della

piena proprietà in regime di separazione dei beni.

LOTTO C intestato ai signori:

della piena proprietà;

per la quota indivisa pari ai tre settimi (3/7)

(2/7) della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

per la quota indivisa pari ai due settimi

piena proprietà in regime di separazione dei beni.

, per la quota indivisa pari ai due settimi (2/7) della

LOTTO D intestato alla società e i signori:

I TERRENI sono tutti intestati alla società
per la piena proprietà 1/1.

c.f.:

I FABBRICATI sono tutte intestate ai signori:

proprietà;

per la quota indivisa pari ai 3/9 della piena

piena proprietà;

per la quota indivisa pari ai 2/9 della

piena proprietà;

per la quota indivisa pari ai 2/9 della

proprietà.

per la quota indivisa pari a 2/9 della piena

LOTTO E intestato alla società:

, per la piena proprietà 1/1.

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

LOTTO F intestato ai signori:

- I
- I
- I
- I

per la quota indivisa pari a 3/9 della piena

per la quota indivisa pari a 2/9;

per la quota indivisa pari a 2/9;

per la quota indivisa pari a 2/9.

LOTTO G intestato alla signora:

- I

per la piena proprietà 1/1.

LOTTO H sono tutti intestati ai signori:

- I
- I
- I
- I

, per la quota indivisa pari a 3/9 della piena

per la quota indivisa pari a 2/9;

per la quota indivisa pari a 2/9;

per la quota indivisa pari a 2/9.

LOTTO I intestato ai signori:

- I
- I
- I

, per la quota indivisa pari a 3/9 della piena

, per la quota indivisa pari a 2/9;

per la quota indivisa pari a 2/9;

per la quota indivisa pari a 2/9.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 2 novembre 2020

Arch. Romana Elvira Petrolì

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