



TRIBUNALE DI BARI

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Chiara Cutolo

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA
Lotti D1 e D2

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 Petrolì

Via Vincenzo Cuoco, 1B - Bari - cell.: 339/5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLT3C49F262T



TRIBUNALE DI BARI

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

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



PREMESSA

In data 07/02/2019 l'III.mo G.E. Dott. Michele DE PALMA nominava la sottoscritta, Arch. Romana Elvira PETROLI, c.f.: PTRRNLL73C49F262T, 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'III.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] I 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 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]. 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] Geppi, 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 Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1B - Bari - cell.: 339/5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it

P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T

2/13



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 D

Il lotto **D** individuato nella **Perizia di Stima** del 09/10/2020 viene suddiviso in due lotti distinti, denominati rispettivamente **D1** e **D2**, come di seguito individuati:



Arch. Romana Elvira Petrolì

Via Vincenzo Cuoco, 1B - Bari - cell.: 339/5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it
P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T



3/13

TRIBUNALE DI BARI

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

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



LOTTO D1

- **Piena proprietà** dei fondi rustici siti in Gravina in Puglia (BA) sulla S.P. 137 per Corato alla Contrada Lamangelillo Vasciolella, censiti al Catasto Terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA) al **foglio 85, particelle 3, 4, 5, 6, 142, 166, 283, 470**, tutti intestati alla società [REDACTED] (p.iv) [REDACTED]

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

Trattasi di fondi rustici situati a nord rispetto al centro del Comune di Gravina in Puglia, sulla S.P. 137 per Corato, in Contrada Lamangelillo Vasciolella, parzialmente utilizzati come cava di calcare per inerti.

I fondi rustici sono destinati catastalmente a seminativo, come si evince dalle visure storiche per immobile del 25/05/2023¹. Sul luogo si è riscontrata la presenza di una cava regolarmente autorizzata.

I fondi rustici non sono sottoposti a vincoli. Ricadono esclusivamente nell'A.T.E. (Ambito Territoriale Esteso) di tipo E del P.U.T.T. della Puglia, definito come valore normale ("E"), laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico.

L'estensione complessiva dei fondi rustici appartenenti al LOTTO D1 è data dalla sommatoria delle superfici catastali delle particelle 3, 4, 5, 6, 142, 166, 283, 470 del foglio 85, pari a **6 are 242 ca 298**, che corrispondono a **84.498,00 mq**.

In particolare, dalla documentazione reperita dalla scrivente e dall'esame visivo dei luoghi, si desume che:

- nell'area individuata dalle particelle 3, 4, 5, 142, 166, 283, del foglio 85 è svolta l'attività di estrazione della pietra calcarea;



¹ Cfr. Allegato dell'integrazione alla C.T.U. - Relazione di Stima.

Arch. Romana Elvira Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1B - 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]



- sul fondo rustico identificato dalla particella 6 del foglio 85 è svolta l'attività di recupero dei rifiuti non pericolosi;
- sul fondo rustico censito al foglio 85 particella 470 insiste un impianto finalizzato all'attività di frantumazione e vagliatura della roccia calcarea.

L'accesso alla cava avviene principalmente da un fondo rustico antistante e confinante con la S.P. 137 per Corato, non oggetto della procedura in esame (particella 224 del foglio 84). I fondi rustici costituenti la cava sono comunque accessibili anche attraverso le strade limitrofe e le pertinenziali aree scoperte.

In generale il LOTTO D1 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

I fondi rustici facenti parte del LOTTO D1 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.

L'autorizzazione alle attività estrattive scadrà in data 30/06/2026.

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.

STIMA LOTTO D1

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:



Arch. Romana Elvira Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1B - Bari - cell.: 339/5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it

P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRN173C49F262T



5/13



TRIBUNALE DI BARI

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

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



LOTTO D1 - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

Fondi rustici cava	Foglio	Particelle	Qualità	Classe	Sup. catastale	Superficie (mq)
	85	3	Seminativo	2	are 56.08	5.608,00
		4	Seminativo	3	ha 1.04.52	10.452,00
		5	Seminativo	2	ha 3.30.31	33.031,00
		6	Seminativo	4	are 29.00	2.900,00
		142	Seminativo	1	ha 1.07.45	10.745,00
		166	Seminativo	1	are 56.50	5.650,00
		283	Seminativo	3	are 13.96	1.396,00
		470	Seminativo	4	ha 1.47.16	14.716,00
						84.498,00 mq

Per la valutazione del lotto D1 si fa riferimento alla suddetta Perizia di Stima, nella quale il valore dei fondi rustici destinati alle attività estrattive è del tutto distinto da quello dei fabbricati. In definitiva il valore della piena proprietà dei fondi rustici costituenti il lotto D1 è pari a: € 497.000,00 (valore arrotondato).

VALORE FINALE LOTTO D1:

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

€ 497.000,00 (diconsi Euro Quattrocentonovantasettemila/00).

LOTTO D2

- ~~Quota indivisa parba un 3/9 (tre noni) della piena proprietà;~~
- ~~delle unità immobiliari, consistenti in un fabbricato destinato a deposito, spogliatoi e bagni con pertinenziale area scoperta, un ufficio e una cabina elettrica, sita in Gravina in Puglia (BA) alla S.P. 238 per Corato, piano terra, rispettivamente individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia (BA), al foglio 84, particelle 215, 248 e 261 sub.2;~~

Arch. Romana Elvira Petroli

Via Vincenzo Cuoco, 1B - Bari - cell.: 339/5365082 - e-mail: romanapetroliarchitetto@pec.it

P. IVA: 05991700724 - C.F.: PTRRNLL73C49F262T

6/13

