

## TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare n° 169/2024 del R.G.Es.

**Creditore Procedente :**

Banca di Credito Cooperativo di Putignano

Soc.Coop.

PUTIGNANO (BA)

Codice Fiscale :06570340726

**Debitori :**

## LOTTO 9

Terreno agricolo in Acquaviva delle Fonti (BA)

foglio 7 p.lla 86 are 72.18

diritto di proprietà per la quota di ½

## Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
5. DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO .....	5
5.2 CONFINI.....	5
5.3 QUALITÀ DI COLTURA .....	5
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	5
6. TITOLARITÀ .....	6
7. STATO DI OCCUPAZIONE .....	6
8. PROVENIENZE VENTENNALI .....	6
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	6
9.1 ISCRIZIONI .....	6
9.2 TRASCRIZIONI.....	7
10. ALTRI VINCOLI .....	7
10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DEL TERRENO AGRICOLO .....	7
11. STIMA .....	7
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	7
11.2 STIMA .....	8

## 1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e residenza e domicilio fiscale in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) , ha ricevuto la nomina di Esperta ex art. 568-569 c.p.c. dal G.E. dott. Chiara Cutolo nella Esecuzione Immobiliare n.169/2024.

## 2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI

In data 31 luglio 2024 l'Esperta ha accettato l'incarico e - previo avviso ai debitori con Raccomandata A.R. - in data 12 settembre 2024 ha iniziato le operazioni peritali, terminate in data 6 novembre 2024.

## 3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di [REDACTED]

Il pignoramento è - tra gli altri beni immobili - sul diritto di proprietà per l'intera quota del terreno agricolo in Acquaviva delle Fonti (BA) foglio 7 p.lla 86 are 36.09.

È stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale Territorio ,Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/2024 nn. R.G. 17758/R.P. 13632 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Putignano Soc. Coop. con sede in Putignano (BA), codice fiscale 06570340726 , in virtù dell'atto Giudiziario del 28 marzo 2024 , numero di repertorio 3641/2024 emesso dall' UNEP Corte di Appello di Bari , Codice fiscale 93123580727 contro [REDACTED] , come già identificato .

#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

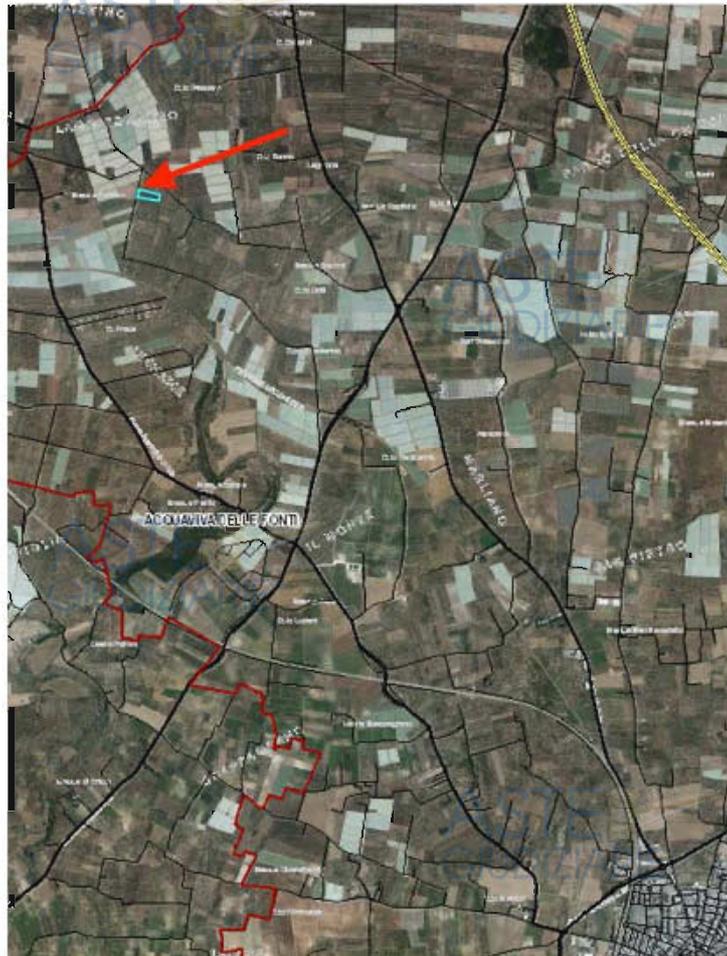
Tabella 1. Identificazione catastale

Catasto terreni comune di Acquaviva delle Fonti								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
7	86	-	-	Uliveto	2	7.218	33,55	24,33

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### 5. DESCRIZIONE



1. UBICAZIONE TERRENO su ortofoto rispetto al centro abitato

## 5.1 ACCESSO

Il terreno agricolo alla contrada "La Cattiva" ha l'accesso diretto sul lato ovest dalla S.P. 16; è ubicato a circa Km.6 a Nord Ovest di Acquaviva delle Fonti.  
(allegato 1: Estratto catastale di mappa)



2 UBICAZIONE TERRENO AGRICOLO con i confini

## 5.2 CONFINI

Il terreno confina con le particelle 75, 74, 158 del Foglio 7, salvo altri. (tutti i fogli indicati del comune di Acquaviva delle Fonti).

## 5.3 QUALITÀ DI COLTURA

Il terreno agricolo è ubicato a circa m.247 s.l.m. ed è in piano; è di forma rettangolare e sono presenti olivi da olio per l'intera superficie.

Il terreno, con sufficiente franco di coltivazione, si presenta correttamente coltivato e libero da infestanti; non ha fonti irrigue e non sono presenti fabbricati.

## 5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è tipizzato in zona omogenea "E1 agricola normale" come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che costituisce parte integrante della relazione.

(allegato 2 Certificato di Destinazione Urbanistica).

## 6. TITOLARITÀ

Il terreno è di proprietà del debitore [REDACTED], come già identificato.

## 7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero.

## 8. PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto al debitore [REDACTED] quale bene personale, con atto di compravendita del 26 settembre 2022 repertorio n.3678/2951, del notaio Ranieri Gaetano, sede Sannicandro di Bari (BA) trascritto in data 30 settembre 2022 R.G. n.49890/R.P. n.36715.

[REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Michele Allegretti in Bitonto, in data 25 febbraio 1977, repertorio n°51348, raccolta n°6381, trascritto a Bari in data 7 marzo 1977 R.G. n. 6238/ R.P. n. 5677 per il diritto di proprietà per ½ contro [REDACTED].

Si fa presente che la restante quota pari ad ½ è stata compravenduta col medesimo atto contro [REDACTED].

## 9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 9.1 ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE R.G. n.14764/ R.P. n.1905 del 27/03/2024

decreto ingiuntivo del 12.12.2023 , Tribunale di Novara, C.F.94006660032, rep. n°1087/2023 , trascritto all'Agenzia a favore di COMOLI, FERRARI & C. Spa con sede in Novara (NO) , Codice Fiscale 00123060030 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] e sul bene descritto ( anche su altri beni immobili).

## 9.2 TRASCRIZIONI

– pignoramento già indicato al paragrafo 3;

## 10. ALTRI VINCOLI

### 10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DEL TERRENO AGRICOLO

Non presenti in atti.

## 11. STIMA

### 11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene descritto è stata utilizzata la *stima diretta comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

La scrivente pertanto ha utilizzato quali fonti di informazione :

– agenti immobiliari della zona e mediatori ;

– notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato l'ettaro.

Nella Tabella 4 sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

**Tabella 2 - Terreni agricoli in Acquaviva delle Fonti ad oliveto**

Fonte	Quotazione medie €/ha oliveto
Agenti immobiliari	€ 34.000,00
Notai	€ 32.000,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 33.000,00</b>

Le recenti compravendite di oliveti in Acquaviva delle fonti , riferiti ai medesimi terreni oggetto di pignoramento a favore dello stesso debitore avvenute negli anni 2022-2023 ed i cui dati significativi sono riportati nella tabella A alla pagina seguente, comprendono nel prezzo riportato nell'atto , ad eccezione di una , il trasferimento dei diritti all'aiuto Pac assegnati dall'Agea .

I valori della tabella 2 sono inferiori al valore medio dei prezzi di compravendita riportati nella tabella A ( escludendo il valore più alto e più basso), pari ad €36.861,00.

**Tab.A Prezzi riportati negli atti di compravendita**

LOTTO/I	c.da	atto del	Fg. e p.la	ha	Prezzo €	€/ha	Titoli	Note
3	Rasizza	gen-23	fg.16 p.la 44	0,979	30.000,00	30.643,51	SI	-----
4	La Cattiva	set-22	fg.7 p.la 93	0,226	-----	0,00 €	SI	-----
5	La Cattiva	set-22	fg.7 p.la 159	0,7315	-----	0,00 €	SI	servitù elettr.
9	La Cattiva	set-22	fg.7 p.la 86	0,3609	-----	0,00 €	SI	1/2 di 0,7218
-----	-----	-----	totale ha	1,3184	65.000,00	49.302,18	SI	-----
6	La Cattiva	nov-22	fg.7 p.la 142	0,6512	24.000,00	36.855,04	SI	-----
7	incoronata	gen-23	fg.16 p.la 33	0,5259	9.500,00	18.064,27	NO	interclusa
8	incoronata	mar-23	fg.16 p.le 83,84,104	0,4642	20.000,00	43.084,88	SI	interclusa

I valori medi riscontrati sono stati quindi “corretti” considerando i seguenti parametri che ne influenzano il valore :

**Fertilità** : varia con la natura chimica e fisica del terreno , con le modalità di lavorazione adottate, e condiziona la potenzialità produttiva del terreno ; dipende a sua volta da diversi fattori: spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc..;

**Giacitura** : condiziona la produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei terreni agricoli e varia la sua incidenza con la qualità di coltura;

**Esposizione** : tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali o a subire danni quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni;

**Ubicazione** : tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e sul valore del terreno ;

**Forma** : la geometria dei terreni può condizionare o limitare la produttività dei terreni ( per le lavorazioni colturali, la predisposizione di impianti irrigui, la posa in opera di un tendone o di una serra ,...);

**Ampiezza**: da considerare rispetto a quella media ordinaria dei terreni con la medesima qualità di coltura nella zona (variabile per ogni zona e per qualità di coltura);

**Età delle colture arboree** : il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo incide notevolmente sul valore del terreno , da cui l'importanza della determinazione della età delle piante per l'oliveto : giovani ( non ancora in piena produzione) e adulti;

**Densità delle piante - sesto di impianto** : la regolarità ed il sesto di impianto delle colture arboree può essere alta : : se vengono utilizzate in irriguo nuove forme di allevamento intensive, ordinaria quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno , bassa) – quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sestetti regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della ordinaria (n. piante per ettaro);

**Stato delle colture arboree** : la presenza di malattie o la errata conduzione delle coltivazioni incidono sulla produttività e sui costi di produzione e quindi sulla redditività della produzione agricola e sul valore del terreno ;

**Presenza di irrigazione** : la dotazione irrigua da pozzi pubblici ( Consorzi e/o Enti Irrigazione) , o privati ( comunioni irrigue o cooperative) se sufficiente alle necessità aziendali incide sulla redditività della produzione agricola e sul valore del terreno.

### **Tabella 3. terreno a uliveto parametri influenti sul valore**

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
<b>Fertilità</b>	ottima k=1,1	buona 1	discreta 0,9	Mediocre 0,8	buona k= 1
<b>Giacitura (a)</b>	piana 5% k=1	inf. media 5-20% 0,925	acclive 5-20% 0,85	Pendente >20% 0,8	piana k=1
<b>Accesso</b>	buono k=1	sufficiente k=0,975	insufficiente k=0,95	-----	buono k=1
<b>Ubicazione</b>	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	normale k=1
<b>Ampiezza</b>	media k=1	piccola k=0,95	grande 0,9	-----	piccola k=0,95
<b>Esposizione</b>	buona k=1,1	normale k=1	carente k=0,95	-----	normale k=1
<b>Densità piante</b>	alta k=1,1	ordinaria k=1	Bassa k=0,8	-	k=1
<b>Età</b>	giovani k=0,90	adulti k=1	-----	-----	adulti k=1
<b>Stato piante</b>	normale k=1	carente k=0,975	molto carente k=0,95	-----	normale k=1
			Coefficiente	Correzione =k2	0,95

Il "valore di stima corretto" ad ettaro è pari a :

ULIVETO :€33.000 ,00 x 0,95=€ 31.350,00

VALORE STIMATO : 0,7218 ha x €/ ha 31.350,00= €22.628,00

**VALORE Quota DIVISIBILE =€22.628,00/2= €11.314,00**

**Tabella 4 - VALORE A BASE D'ASTA**

Identificazione	Valore
Terreno agricolo in Acquaviva delle Fonti (BA) contrada La Cattiva foglio 7 p.lla 86 are 0,7218 - quota diritto di proprietà per ½	<b>€ 11.314,00</b>
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza	<b>-€1.697,00</b>



della garanzia per vizi del bene venduto	
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 9.617,00</b>



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



L'Esperta Stimatrice  
dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 9 novembre 2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratto catastale di mappa
- ✓ N° 2 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ n°2 ortofo e foto

