



dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari

Sezione EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare n° 50/2020 del R.G.Es.

Creditore Procedente : *Puglia Green Import Export Srl Unipersonale*

Polignano a mare (BA)

Codice Fiscale : 07485050723

Debitore :

:

Codice Fiscale :C

LOTTO 4

Diritto di proprietà del terreno agricolo

in agro di Polignano a mare (BA) alla contrada Scocola o Giobane

foglio 31 p.lla 178 are 14.88



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo.com Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INDICE

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



1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, iscritta all'albo dei Dottori agronomi e forestali della Provincia di Bari al n.525 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n.157 della categoria "Dottori agronomi" 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 , ha ricevuto la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. dal G.E. dott. Antonio Ruffino nella Esecuzione Immobiliare n.50/2020.

2. GIURAMENTO E OPERAZIONI PERITALI PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO

In data 29 settembre 2020 l'Esperto ha accettato l'incarico e - previo avviso al debitore con Raccomandata A.R. - in data 15 ottobre 2020 dopo avere localizzato con l'ausilio della mappe catastali e delle ortofoto l'esatta ubicazione del fondo rustico ne ha preso visione alla presenza del custode giudiziario avv. Michele Carnevale effettuando i rilievi fotografici allegati .

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Il pignoramento è - tra gli altri beni immobili - sul diritto di proprietà per l'intera quota del terreno agricolo in Polignano a mare (BA) alla contrada Scocola o Giobane foglio 31 p.la 178 are 14.88 .

È stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale - Territorio , Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2020 nn. R.G.1300/R.P. 1032 a favore della Puglia Green Import Expert Srl Unipersonale C.F. 07485050723 con sede in Polignano a mare (BA) per il diritto di proprietà dell'intero e contro nato a per

il diritto di proprietà dell'intero , in virtù dell'atto Giudiziario del 02/01/2020 numero di repertorio 12251/2020 Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Bari C.F. 93123580727.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1. Identificazione catastale



Catasto terreni comune di Polignano a mare (BA)

N°	Dati identificativi			Dati di classamento				
-	Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq. ha are ca	Reddito Dominicale € Agrario €
1	31	178	-	-	ORTO IRRIGUO	U	14 88	25,36 14,6

Intestazione :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1

(allegato 1. visure catastali aggiornate al 23 novembre 2020)

5.DESCRIZIONE

5.1 ACCESSO



1. UBICAZIONE TERRENO AGRICOLO su ortofoto

Coordinate geografiche :40° 58' 39.65" N - 17° 13' 24.59" E

Il terreno agricolo a circa 2,3 Km. a Sud del centro abitato di Polignano a mare ha l'accesso diretto dalla strada vicinale Scocola (da Nord verso Sud); il terreno è sulla sinistra (foto 1-2,3).

(allegato 2. Estratto catastale di mappa)

5.2 CONFINI

Il terreno confina da Nord in senso orario con la p.lla 150 , con la p.lla 161 , con la p.lla 179 e con la strada comunale Scocola.



5.3 QUALITÀ DI COLTURA E MANUFATTI

Il terreno agricolo è ubicato a circa m.62 s.l.m. , in piano ed è ad orto in pieno campo (*foto 4*) .

Non ci sono confini fisici su tre lati ; fa parte di un appezzamento coltivato ad orto alla data della relazione di altra proprietà .

Il terreno ricade in zona servita dall'ARIF – Agenzia Regionale Attività Irrigue e Forestali Puglia .

5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è classificato secondo lo Strumento Urbanistico Generale Vigente approvato con Delibera di G.R.n.815 del 21/6/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/7/2005 in zona E1 per attività primarie ed è soggetto alle prescrizioni urbanistiche delle Norme Tecniche di attuazione art.25 , del PUTT ,del PPTR, come specificato nei Certificati di Destinazione Urbanistica allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

(*allegato 3. Certificato di Destinazione Urbanistica*)

6. TITOLARITÀ

Il terreno è di proprietà del debitore come già identificato .

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è stato concesso in affitto alla società ""

con sede in Polignano a mare alla via Lenoci n.32 iscritta presso il Registro delle Imprese di Bari al n. ed al n.BA 479776 rappresentata legalmente ed amministrata da nata a con

contratto di LOCAZIONE ULTRANOVENNALE – insieme ad altri terreni – con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Chicco Emma con sede in Polignano a mare (BA) del 21 dicembre 2018 numero di repertorio 1445/1131 , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare R.G. n.57894/R.P. n.41204 in data 31 dicembre 2018 .

In tale atto all'art.2 è indicato che i fondi rustici sono già condotti in locazione dalla



società semplice “.” in virtù di contratti di affitto di fondi rustici sottoscritti tutti in data 2 gennaio 2018 e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 4 settembre 2018 rispettivamente ai nn.15154,15155,15158, 15165, regolati come per legge.

Il canone di affitto viene pattuito dalle parti in €11.200,00 annui e dovrà essere pagato in due rate posticipate di € 5.600,00 ciascuna.

La durata dell'affitto è stabilita in anni 30 a decorrere dal giorno 21 dicembre 2018 per terminare il 20 dicembre 2048.

Nel contratto è altresì specificato all'art.4 che la società affittuaria è autorizzata , assumendo per quanto di ragione e competenza la stessa posizione del Concedente, ad usufruire di tutta l'acqua necessaria per la coltivazione del fondo rustico oggetto del presente atto mediante emungimento del pozzo artesiano ubicato in agro di Polignano a mare di proprietà del concedente , alla contrada Parco Balistris,

giusta autorizzazione rilasciata dalla Città Metropolitana di Bari – Servizio Edilizia Pubblica , Territorio e Ambiente “ Linea di attività ambiente “, giusta determina dirigenziale n.3766 del 30 giugno 2016 prot. n. 86674/2016(*Allegato A. Copia del contratto di affitto; nota di trascrizione nella certificazione ipocatastale in atti*)

Con formalità successiva : trascrizione presentata il 30/12/2019 Servizio di P.I. di Bari R.G. n.59250/ R.P. n.42741 è stato modificato il contratto di affitto .

In detto atto , si fa presente che con atto di compravendita a rogito del notaio Emma Chicco rep. 1874/1473, registrato a Bari il 25 ottobre 2019 al n.15279/1T sono stati venduti alcuni dei fondi rustici oggetto del precedente contratto di locazione e che pertanto è necessario modificare il sopracitato contratto di affitto.

Il contratto di affitto in essere è pertanto limitato ai terreni indicati nel contratto (*Allegato B. Copia del contratto di affitto e della nota di trascrizione*) ed il canone annuale è stato ridotto ad €4.000,00 da corrispondersi in due rate semestrali di €2.000,00.

Il pozzo artesiano indicato nel contratto di affitto ubicato alla p.lla 247 del fg.57 è stato escluso dal contratto di affitto .

7.1 RISPONDENZA DEL CANONE DI AFFITTO AL VALORE DI MERCATO DEL



TERRENO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto comprende terreni pignorati , terreni che non sono stati pignorati , terreni pignorati che pur essendo di proprietà del debitore al momento della stipula del contratto di affitto sono stati venduti prima del pignoramento e quindi non oggetto di valutazione estimativa ; questo non consente di esprimere giudizi circa la rispondenza del canone di affitto al valore di mercato alla conclusione del contratto , né la differenza rispetto a tale valore .

Allo stato le parti () non risulta che abbiano effettuato ulteriori modifiche al contratto di affitto , né che abbiano versato al CUSTODE GIUDIZIARIO l'importo del canone di affitto relativo ai terreni pignorati .

É tuttavia possibile determinare per i soli terreni oggetto di valutazione estimativa il canone di affitto di mercato attuale , pressapoco coincidente con quello al momento della stipula del contratto di affitto tenendo presente il valore di stima indicato nella tabella 4 al paragrafo 11, ed il saggio di redditività del mercato nella zona per beni simili :

$$C = Vm \times r$$

dove C = Canone di affitto annuale

Vm = valore di mercato

r = saggio lordo di redditività

Canone di affitto annuale stimato=€6.324,00 x 0,03=€190,00

7.2 OPPONIBILITÀ DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il contratto di affitto è opponibile in quanto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento ; potrebbe non esserlo qualora la locazione , pur essendo anteriore all'avvio della procedura esecutiva, preveda un canone inferiore di un terzo al c.d. *giusto prezzo* ovvero a quello risultante da precedenti locazioni (*art.2923 co.3 cc*).

In tale caso l'aggiudicatario - affinché gli sia garantita una rendita adeguata al valore del bene - potrà agire per ottenere dal conduttore il rilascio dell'immobile.

8. PROVENIENZE VENTENNALI



Il terreno proviene al debitore con atto di compravendita del notaio Massimo Cesaroni con sede in Polignano a mare del 30/5/1997 rep.n° 79065 , trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari in data 17/06/1997 R.G. n.20614/R.P. n. 15730 (*copia nota di trascrizione nella certificazione ipocatastale in atti*) a favore di (debitore) in regime di separazione dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro A nato a per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 quale bene personale .

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE n. 879 R.G./n. 47 del 10/01/2020 R.P. IPOTECA VOLONTARIA
Capitale €60.000,00
Creditore Ipotecario :

Il sig. ha garantito il puntuale rimborso del mutuo e l'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dall'atto che si iscrive, e dunque a garanzia del pagamento della somma di €57.692,31 oltre IVA come per legge e dunque per complessivi €60.000,00 derivante dal mancato pagamento della fattura n. 19 emessa in data 29 dicembre 2018, avente ad oggetto la vendita di aneto a blocco in agro di Mola di Bari alla contrada Mantovano al fg.32 p.lle 18 e 166 ed alla contrada Portone Ruggiero in agro di Mola di Bari al foglio 40 p.lle 160, 30 e 159 con raccolta a carico dell'acquirente , ha concesso ipoteca di primo grado sui diritti di piena proprietà dello stesso sig. degli immobili descritti nell'atto che si iscrive.Detta ipoteca viene concessa per l'importo di €60.000,00 che comprende capitale, interessi, spese e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito in dipendenza del presente contratto. Il concedente acconsente che a richiesta di chiunque la presente ipoteca venga iscritta ed eventualmente rinnovata presso l'ufficio competente per il servizio di Conservatoria dei Registri Immobiliari con esonero del medesimo da ogni responsabilità al riguardo.

9.2 TRASCRIZIONI



pignoramento già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

10.1 VINCOLI CONNESSI ALLA DISPONIBILITÀ DEL TERRENO AGRICOLO

Non risultano in atti .

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

La presenza di un contratto di affitto , secondo i principi dell'estimo, impone quale metodologia di stima l'utilizzo della *capitalizzazione del reddito*.

Si basa sulla ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono.

Il valore è uguale al rapporto tra il reddito ed il saggio di capitalizzazione.

Tuttavia, in questo caso, pur essendo in essere un contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della legge 203/82 , non essendovi indicato il canone corrisposto per ogni bene immobile , non è possibile utilizzare tale metodologia .

Inoltre in considerazione dell'entità del canone di affitto indicato nel contratto stipulato e del numero e della tipologia dei beni ceduti in affitto - oltre ai fondi rustici sono riportati un opificio ed un villino con piscina che già da soli giustificerebbero il canone di affitto indicato - il canone indicato nel contratto desta non poche perplessità .

Il custode giudiziario , ad oggi non risulta abbia ottenuto il pagamento dell'affitto relativamente agli immobili pignorati .

Si ritiene - alla luce di quanto evidenziato - di valutare l'immobile come se fosse libero da vincoli contrattuali di affitto , riservando una ulteriore stima del bene qualora dovesse essere indicato dalle parti distintamente dagli altri il canone di affitto relativo all'immobile pignorato , ed il G.E. autorizzi l'Esperto Stimatore ad una nuova valutazione del bene considerandone la redditività.

Quale metodologia di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene

L'Esperto Stimatore



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.

Quali fonti di informazione sono stati utilizzati:

- 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.

11.2 STIMA

Nella Tabella 2 sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella 2 – Terreni agricoli in Polignano a mare ad orto in pieno campo

Fonte	Quotazione medie €/ha
Agenti immobiliari	€ 54.000,00
Notai	€ 46.000,00
VALORE MEDIO	€ 50.000,00

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;

Accesso: tiene conto della possibilità e del livello di facilità di accesso al fondo rustico; insufficiente se impossibile per i mezzi agricoli fondamentali per la coltura praticata.

L'Esperto Stimatore



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 .

TABELLA 3. TERRENO AD ORTO PARAMETRI INFLUENTI SUL VALORE

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
Fertilità	ottima k=1,1	buona k=1	discreta k=0,9	-----	buona k= 1
Giacitura	piana < 5% k=1	acclive 5-20% k=0,95	pendente >20% k=0,90 (a)	-----	piana k=1
Accesso	buono k=1	sufficiente k=0,95	insufficiente k=0,90	-----	buono k=1
Ubicazione	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	normale k=1
			Coefficiente	Correzione =k1	1 (nessuna correzione)

Il “ *valore di stima* ” ad ettaro è pari a :

ORTO IN PIENO CAMPO :€50.000,00

Totale valore stimato = €50.000,00x 0,1488=**€7.440,00.**

Tabella 4 – VALORE A BASE D'ASTA (terreno libero)

Identificazione	Valore
Terreno agricolo in Polignano a mare (BA)contrada Giobane ad ORTO foglio 31 p.lla 178 are 14.88	€ 7.440,00
Riduzione del valore di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-€ 1.116,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 6.324,00

La sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , precisa che la mancanza di un contratto di affitto con l'indicazione della effettiva rendita dell'immobile oggetto di relazione e la durata trentennale della stessa rende assolutamente non appetibile l'acquisto del bene ed antieconomica la stessa vendita all'asta .

Con l'eventuale decreto di trasferimento un contratto di locazione opponibile

L'Esperto Stimatore

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



spiegherà i suoi effetti con l'aggiudicatario che acquisirà la qualità di locatore e che pertanto avrà diritto di esigere i canoni di locazione ;eventualità impossibile in questo caso poiché il canone non è noto .

Solo in presenza di un canone congruo e quindi di un valore stimato in funzione di tale canone o al contrario di un “canone vile” , per i motivi già evidenziati, può esserci un “mercato” per il bene pignorato .

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 22 gennaio 2021

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 .visura catastale aggiornata

N°2. mappa catastale

N° 3 certificato di destinazione urbanistica

A. contratto di affitto trascritto il 31/12/2018

B. contratto di affitto trascritto il 30/12/2019

n°3 fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

