



dott. agr. Elena Barbone

TRIBUNALE DI BARI
Sezione EE.II.

*Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Elena Barbone
nell'Esecuzione Immobiliare n° 150/2020 R.G.E.*

Creditore Procedente :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa
CONVERSANO (BA)
Codice Fiscale : 01461980524

Debitore esecutato:



LOTTO 5

Terreno agricolo
in BITONTO al fg. 95 p.la 5 are 29 ca 6



STUDIO DI ESTIMO

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI cell.335 5767698
domicilio fiscale :via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel. 080 3848739
email: studiodiestimo@gmail.com; PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





INDICE

.....	2
1. INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	3
5. DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO	4
5.2 CONFINI.....	4
5.3 QUALITÀ DI COLTURA.....	4
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	5
6. TITOLARITÀ.....	5
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	5
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	5
9.1 ISCRIZIONI.....	5
9.2 TRASCRIZIONI.....	7
10. ALTRI VINCOLI.....	7
11. STIMA.....	7
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	7
11.2 STIMA.....	8





1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libero professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , iscritta all'albo dei dottori agronomi della provincia di Bari al n°525 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n°157 della categoria "Dottori Agronomi" ha ricevuto la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. in data **19/10/2020** nella Esecuzione Immobiliare n.150/2020 R.G.Es. ed in pari data ha accettato l'incarico e prestato giuramento .

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del Custode Giudiziario presso l'immobile oggetto di pignoramento l'11 **novembre 2020** e proseguite nei giorni seguenti per gli atti necessari .

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :



[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 – tra gli altri - sul seguente immobile, come riportato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 17 giugno 2020 R.G. n.21745, R.P. 15092 , Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Bari atto giudiziario del 14 aprile 2020 n° rep. 2194 :

unità negoziale 1 – immobile n.11 :

– Catasto Terreni fg.95 p.la 5 Consistenza 29 are 6 ca

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





Tabella 1.A – Identificazione catastale alla data della certificazione notarile in atti

Catasto TERRENI comune di BITONTO								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
95	5	-	-	uliveto	3	29 06	14,26	9,76

Intestato :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

5. DESCRIZIONE

5.1 ACCESSO

Il terreno agricolo si raggiunge percorrendo la S.P.22 Ruvo - Palombaio , svoltando a sinistra , dopo pochi metri sulla sinistra si accede al terreno (foto 1,2).

Qui di seguito le coordinate geografiche :

41°4' 44.57" N, 16° 34'8.70"E

5.2 CONFINI

Il terreno confina ad ovest con strada di accesso, a Nord con particella 321 e p.lla 3 , ad Est con p.lla 7 ed a Sud con p.lla 12 tutte del medesimo fg. 95 .

5.3 QUALITÀ DI COLTURA

Il terreno agricolo è ubicato a m.206 s.l.m. ed è in piano.

Di forma irregolare è coltivato ad oliveto (foto 3).

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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è tipizzato in “zona agricola E1 “ come da certificato di destinazione urbanistica allegato che costituisce parte integrante della presente relazione.
(allegato A. Certificato di Destinazione Urbanistica).

6. TITOLARITÀ

Il terreno è di proprietà per i diritti pari all'intero di [REDACTED]
[REDACTED]

6.1 REGIME PATRIMONIALE

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni .

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano in essere contratti di affitto .

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Al debitore è pervenuto con :

- atto di compravendita a rogito del notaio Renato Di Rienzi del 26/06/1971 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 12/07/1971 al n.31278 di formalità.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

9.1 ISCRIZIONI

x **IPOTECA VOLONTARIA** n.6638 del 14/12/2015

concessa a garanzia di mutuo ,durata 10 anni, con atto del notaio in Bari dott. Ernesto Fornaro del 14/12/2015 , rep. n°188291/34402 per €800.000,00 di cui 400.000,00 per capitale , a favore di :

Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per azioni , con sede in BARI ,





domicilio ipotecario Bari, Corso Cavour 19)

contro :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

x IPOTECA GIUDIZIALE n.778 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 07/11/2018 rep.4284 per €259.200,00 di cui 143.831,52 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

x IPOTECA GIUDIZIALE n.779 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 15/12/2018 rep.5045 per €181.317,60 di cui €100.732,52 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

x IPOTECA GIUDIZIALE n.780 del 11/02/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 16/11/2018 rep.4455 per €84.600,00 di cui €47.00,00 per capitale a favore di :
Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

[REDACTED]

x IPOTECA GIUDIZIALE n.969 del 19/02/2019

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna in data 21/12/2018 rep.5555/2018 per €239.470,00 di cui €199.558,45 per capitale a favore di :

UNIPOL BANCA S.p.a. con sede in Bologna , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Antonio Formaro via Galliera 8 Bologna , contro :

x IPOTECA GIUDIZIALE n.1976 del 27/03/2019

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 23/02/2019 rep.1284 per €113.505,48 di cui €72.148,60 per capitale a favore di :

Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano (BA) , domicilio ipotecario eletto c/o avv.Giannelli via Melo 198 Bari , contro :

N.B. Le formalità gravano anche su altri immobili .

9.2 TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

10. ALTRI VINCOLI

Come da atto di provenienza.

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.

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





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.

11.2 STIMA

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

Tabella 2 – Terreni agricoli in Bitonto ad oliveto

Fonte	Quotazione medie €/ha oliveto
Agenti immobiliari e mediatori	€ 20.000,00
Notai	€ 18.000,00
VALORE MEDIO	€ 19.000,00

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;

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, nonchè dal centro abitato con i servizi

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





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

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





Coefficiente	Correzione =k1	0,95
--------------	----------------	------

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

ULIVETO :€19.000 ,00 x K1 =0,95= € 18.050,00/ha x ha 0,2906= €5.245,00
--

Tabella 4 – VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Terreno agricolo in BITONTO (BA) foglio 95 p.lla 5 , oliveto are 29.06	€ 5.245,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€ 787,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 4.458,00

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.

Casamassima, 14 febbraio 2021

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A. Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ 3 foto

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

