

TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLINO
Proc.to Esecuzione Immobiliare n. RGE 101/2022
Integrazione come da decreto del G.E. del 21.03.2024



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°101/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marisa ATTOLINO

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

integrazione da decreto del G.E. del 21.03.2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore precedente: Cinquepalmi Anna

Debitore XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	4
3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI INTEGRAZIONE	5
4) DESTINAZIONE' URBANISTICA	12
5) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO A	12
6) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE E CONSISTENZE	13
7) LOTTO A	14
7.1) SCHEDA IMMOBILE	14
7.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	14
7.1.2) Ubicazione e geografia	14
8.1.3) Descrizione analitica del bene immobile	16
8.1.4) Valori Agricoli Medi	17
8.1.5) Stato di possesso	17
8.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	17
8.2.1) Superficie commerciale del lotto A	18
8.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A	18
8.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	18
8.3.2) Stima del valore del lotto attraverso i VAM	19
8.3.3) Due diligence	19
8.3.4) Risultati della valutazione	20
8.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	21
9) RIEPILOGO CONCLUSIONI	22
ALLEGATI	23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa ATTOLINO in udienza del 21.03.2024 assegnava al sottoscritto Esperto Stimatore, lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, assegnava ulteriore quesito nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 101/2022, promosso** dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) domiciliata presso lo dell'avv. Nicola TATONE sito in Bari alla via A. Gimma 171 (C.F. TNNCL59A02A662G, pec: nicolatatone@postecert.it) e dalla quale viene rappresentata e difesa, **contro** il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) qualità di responsabile aziendale e socio amministratore della F.LLI [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede legale in Noicattaro alla via Vito Di Piero, 1/E.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'ulteriore incarico affidato all'esperto dall'Ill.mo G.E.:

".....Sentito il creditore procedente, rimette all'esperto i quesiti a chiarimenti formulati dal difensore del creditore e lo invita a depositare entro 45 giorni da oggi una relazione integrativa che stimi il cespite secondo i valori agricoli medi"

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
Via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'ulteriore incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

Durante l'udienza del 21.03.2024 l'Ill.mo G.E. invitava lo scrivente Ing. Giovanni MELILLO a redigere la relazione integrativa assegnando il quesito in premessa.

Il sottoscritto CTU sulla scorta della nuova richiesta effettuava la ricerca dei valori medi agricoli attraverso le banche dati disponibili, tra cui quella dell'Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Bari, che tuttavia disponeva di dati non aggiornati al 2013.

La successiva consultazione del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 51 del 08.06.2023 ha consentito allo scrivente di risalire ai valori agricoli medi per l'anno 2022 determinato dalla Commissione Provinciale Espropri.

Allegato 1: Estratto BURP n. 51 del 08.06.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

4



3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI INTEGRAZIONE

Come già detto nella relazione di stima redatta dal sottoscritto e già in atti, sulla base della documentazione fornita dal creditore precedente e dalle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i seguenti beni oggetto di pignoramento intestati ai debitori eseguiti ed oggetto di integrazione richiesta dall'illustrissimo G.E.:

- 1) Terreno sino in Triggiano (BA), iscritto in catasto terreni al foglio 21, particella 465, uliveto, classe 2, superficie 1784 m², r.d. euro 9,21, r.a. euro 5,99.
- 2) Terreno sino in Triggiano (BA), iscritto in catasto terreni al foglio 21, particella 466, uliveto, classe 2, superficie 1743 m², r.d. euro 9,00, r.a. euro 5,85.
- 3) Terreno sino in Triggiano (BA), iscritto in catasto terreni al foglio 21, particella 267, area rurale, superficie 20 m², nessun reddito.
- 4) Terreno sino in Triggiano (BA), iscritto in catasto terreni al foglio 21, particella 536, mandorleto, classe 2, superficie 3406 m², r.d. euro 9,00, r.a. euro 6,16.
- 5) Terreno sino in Triggiano (BA), iscritto in catasto terreni al foglio 21, particella 537, mandorleto, classe 2, superficie 3370 m², r.d. euro 20,02, r.a. euro 6,09.
- 6) Terreno sino in Triggiano (BA), iscritto in catasto terreni al foglio 21, particella 700, mandorleto, classe 2, superficie 3387 m², r.d. euro 20,12, r.a. euro 6,12.

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
Via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



➤ **BENE 1: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 465, uliveto classe 2, superficie 1784 m², rendita dominicale euro 9,21, rendita agricola 5,99 (proprietà: quota di 1/1 in favore [REDACTED], nato a Bari il [REDACTED]).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

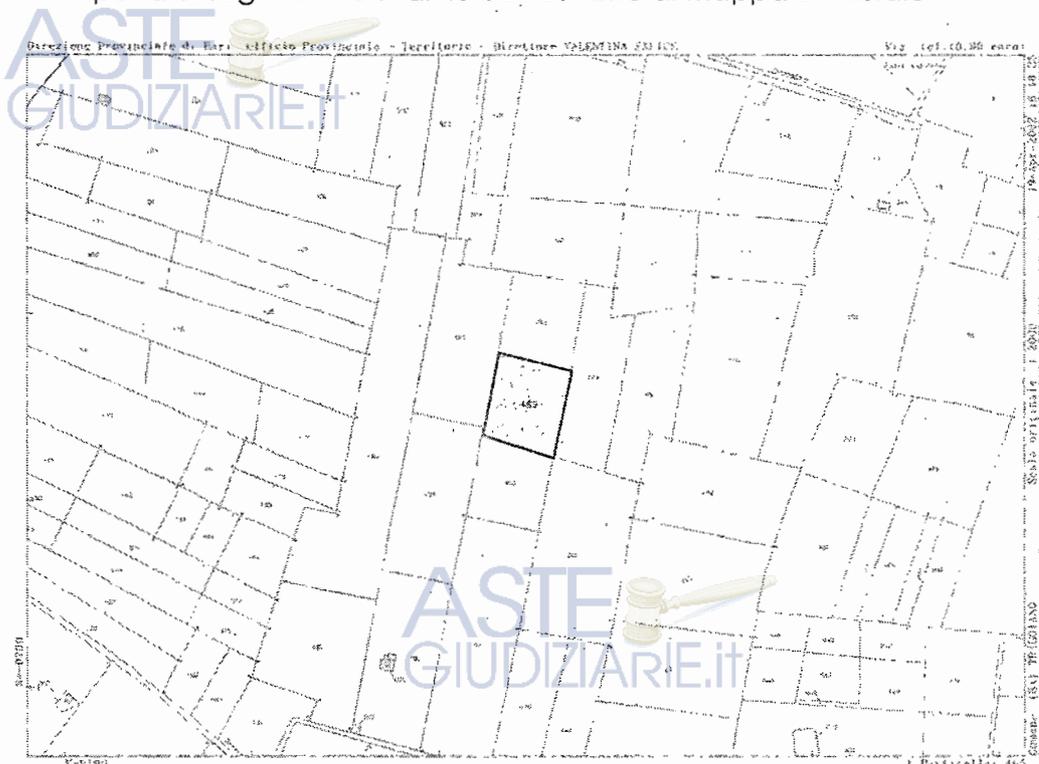


Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 465

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è attualmente privo di ogni coltura. Su di esso esiste ancora la struttura di sostegno del vigneto e l'impianto di irrigazione



- **BENE 2: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 466, uliveto classe 2, superficie 1743 m², rendita dominicale euro 9,00, rendita agricola 5,85 (proprietà: quota di 1/1 in favore [REDACTED], nato a Bari il [REDACTED])

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

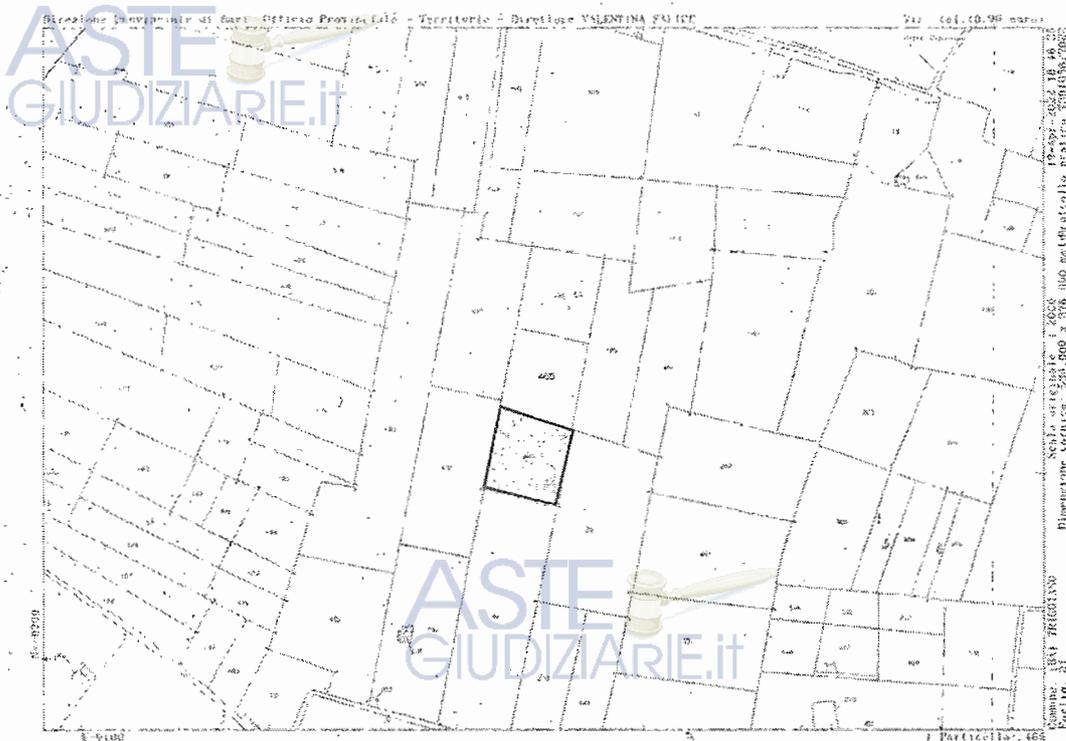


Fig.n.2: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 466

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è attualmente privo di ogni coltura. Su di esso esiste ancora la struttura di sostegno del vigneto e l'impianto di irrigazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinqbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



➤ **BENE 3: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 267, area rurale, superficie 20 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]**).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

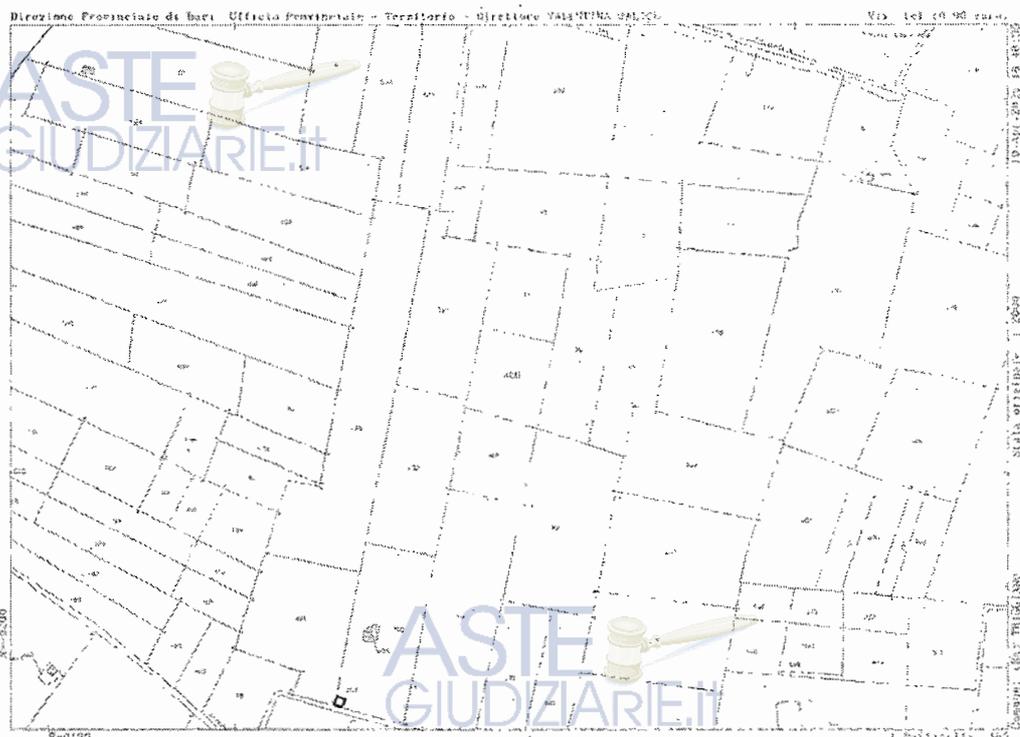


Fig.n.3: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 267

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è attualmente privo di ogni coltura. Su di esso esiste ancora la struttura di sostegno del vigneto e l'impianto di irrigazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/I, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinabari.it

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



➤ **BENE 4: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 536, mandorleto, superficie 3406 m², (proprietà: quota di 1/11 in favore **[REDACTED]**, nato **[REDACTED]**

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale



Fig.n.4: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 536

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è attualmente privo di ogni coltura. Su di esso esiste ancora la struttura di sostegno del vigneto e l'impianto di irrigazione.



RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



➤ **BENE 5: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 537, mandorleto, superficie 3370 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore

██████████, nato a ██████████

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

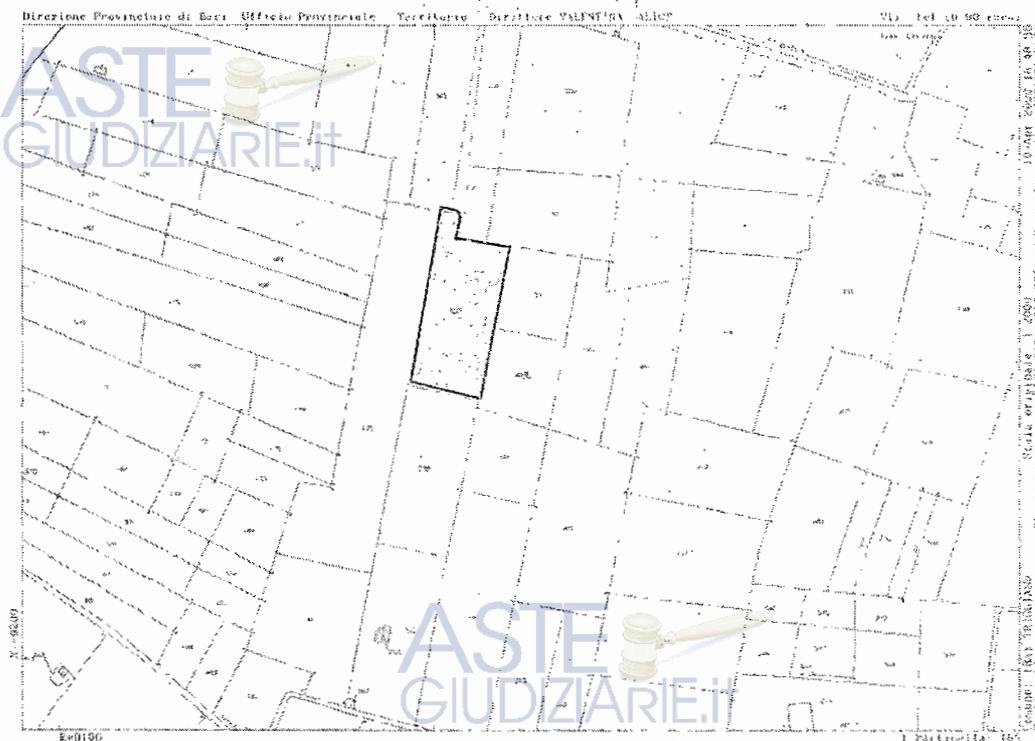


Fig.n.5: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 537

Come denunciato in catasto il terreno agricolo è coltivato a uva da tavola, ma in stato di abbandono.



- **BENE 6: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 700, mandorleto, superficie 3387 m² (proprietà: quota di 1/1 in favore di **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]**).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

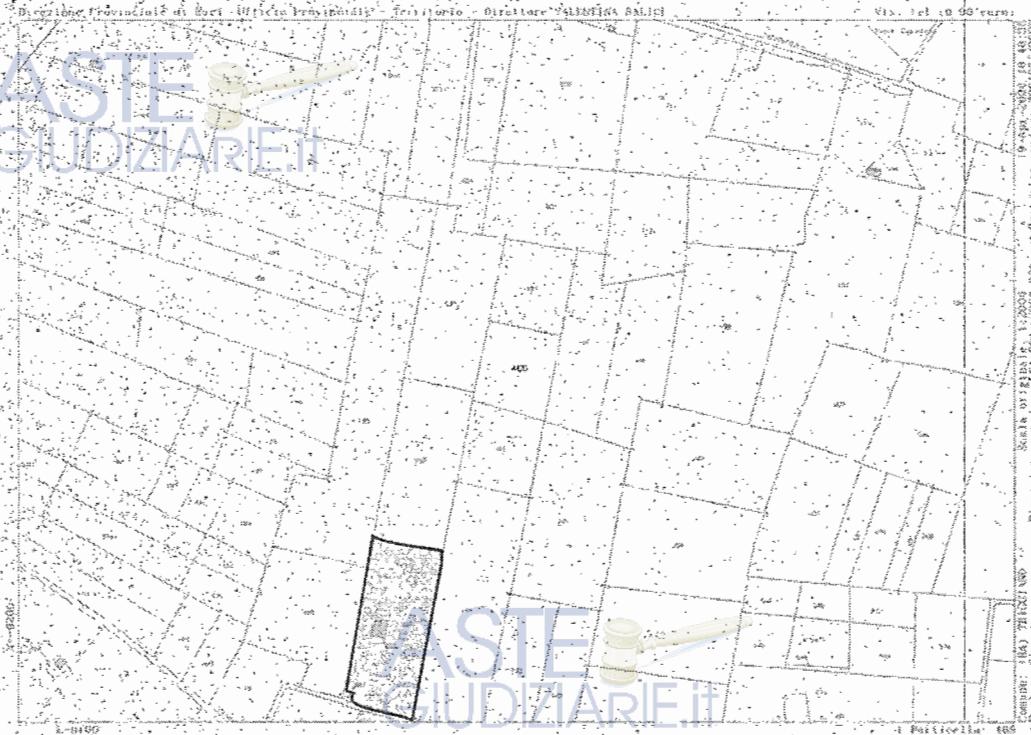


Fig.n.6: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT.fg. 21 part. 700

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è attualmente privo di ogni coltura. Su di esso esiste ancora la struttura di sostegno del vigneto e l'impianto di irrigazione.

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1; 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinqbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



4) DESTINAZIONE' URBANISTICA

A seguito della richiesta di certificato di destinazione urbanistica effettuato presso gli uffici tecnici del Settore Assetto del territorio, Servizio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Triggiano, e quindi alla analisi della documentazione acquisita dallo scrivente, lo scrivente aveva potuto accertare gli immobili pignorati ricadono in zona "E2-Aree produttive agricole" di Piano Regolatore Generale (artt. 81 e 79 delle N.T.A.).

Da P.P.T.R. risultano inserite nell'ambito di paesaggio la "Puglia Centrale" e nella figura territoriale paesaggistica "La conca di Bari e il sistema delle lame".

5) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO A

Si riporta di seguito la definizione e la descrizione dei lotti individuati per la vendita.

5.1) LOTTO A

Il lotto A di vendita, situato nel Comune di Triggiano (BA), è costituito da un terreno coltivato a uva da tavola.

I beni che costituiscono il lotto A sono individuati al N.C.T. del Comune di Triggiano (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Tipo Coltura	Superficie m ²
Bene 1	21	465	Ex Vigneto - "Uva da tavola"	1.784
Bene 2	21	466	Ex Vigneto - "Uva da tavola"	1.743
Bene 3	21	267	Ex Vigneto - "Uva da tavola"	20
Bene 4	21	536	Ex Vigneto - "Uva da tavola"	3.406
Bene 5	21	537	Ex Vigneto - "Uva da tavola"	3.370
Bene 6	21	700	Ex Vigneto - "Uva da tavola"	3.887
Superficie totale				13.710

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingabari.it



6) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE E CONSISTENZE

Il presente rapporto integrativo di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il valore del terreno sulla base dei Valori Medi Agricoli che nel caso specifico si riferiscono a quelli stabiliti dalla Commissione Provinciale di Bari - Anno 2022

Il procedimento estimativo richiesto dal G.E. è quello del confronto diretto con il valore medio agricolo, in cui l'unico parametro è la superficie agraria del subject.

In ragione del metodo estimativo utilizzato per la valutazione e della tipologia di immobili da valutare si è fatto riferimento naturalmente alle superfici agrarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinabari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7) LOTTO A

7.1) SCHEDA IMMOBILE

7.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	
Denominazione	Immobile Ex Vigneto - Uva da Tavola
Ubicazione	Triggiano
Identificativi catastali	Foglio 21 Particelle 465,466,267,536,537,700
Proprietà	Sig. [REDACTED]
Superficie Commerciale	13.710 m ²
Stato di occupazione	Abbandonato (Libero)

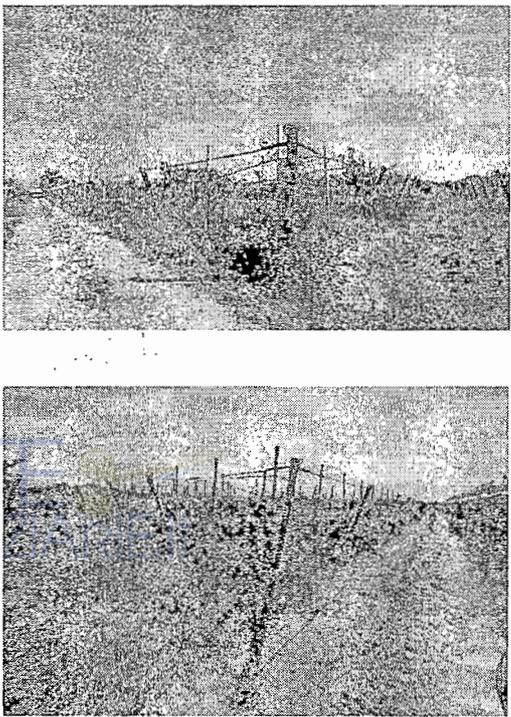


Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

7.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto A individuato per la vendita è situato nel Comune di Triggiano (BA) e vi si accede da tratturo lungo Strada Vicinale Foggiano

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it





Fig. n.7: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

D1: Periferica/STR. PROV. DELLA MARINA, VIC. CHIUSELLO E VIC. VRAZZULLO

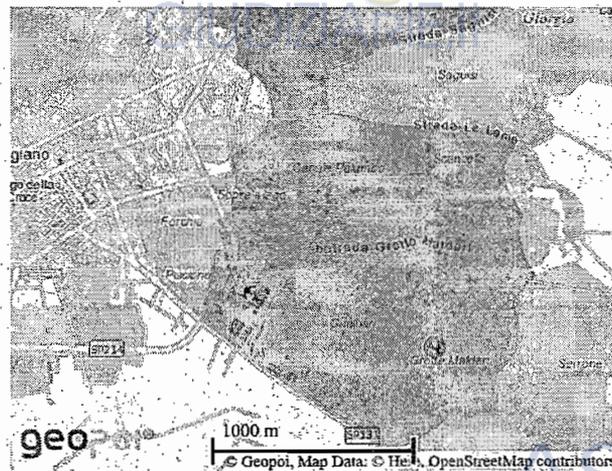


Fig. n.8: Zona OMI D1

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/I, 70014 - Conversano (BA) - Tel./Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinqbari.it

8.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

Il lotto A di vendita è un terreno agricolo precedentemente coltivato ad uva da tavola della superficie complessiva di 13.710 m². **L'intero lotto è dotato di struttura di sostegno delle piante e impianto di irrigazione.** Dell'ex vigneto inizialmente più consistente sono ancora presenti circa 650-700 piante, che tuttavia sono state sottoposte ad innesto a mezzo busto (di probabile varietà "LUISA"). Tuttavia lo stato di abbandono a cui anche queste ultime piante sono state sottoposte ne richiedono l'estirpazione. L'intero lotto richiede quindi la ripiantumazione.

Vi si accede da strada Vicinale Foggiano mediante un tratturo che fiancheggia completamente in fondo.

L'ex vigneto è servito da impianto irriguo. La struttura di sostegno delle viti è disposti a filari posti a distanza mutua di circa 2 - 2,5 metri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/I. 70014 - Conversano (B.A.) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

16

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8.1.4) Valori Agricoli Medi

Si riporta di seguito uno stralcio della tabella allegata rapporto della Commissione Provinciale espropri dove vengono riportati i VAM per la tipologia di terreno Vigneto da tavola

COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI TABELLA PER L'ANNO 2022									
TIPI DI COLTURA	REC. AGR. 1	REC. AGR. 2	REC. AGR. 3	REC. AGR. 4	REC. AGR. 5	REC. AGR. 6	REC. AGR. 7	REC. AGR. 8	REC. AGR. 9
	VAL. €/Ha								
SEMINATIVO	9.000,00	9.000,00	9.500,00	12.000,00	10.500,00	10.500,00	10.000,00	9.500,00	9.500,00
SEMINATIVO IRRIGUO	15.000,00	15.000,00	15.000,00	16.500,00	8.700,00	10.400,00	16.000,00	16.500,00	20.000,00
SEMINATIVO ABBRIGATO	10.500,00	11.000,00	11.000,00	13.000,00	10.000,00	10.400,00	11.000,00	11.000,00	10.000,00
ORTO IRRIGUO	23.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	25.000,00	29.000,00	30.000,00
VIGNETO ALBERELLO	15.500,00	14.500,00	12.500,00	11.500,00	11.500,00	14.500,00	18.000,00	17.000,00	16.000,00
VIGNETO UVA DA TAVOLA	32.000,00	33.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	33.500,00	32.500,00	40.000,00	42.000,00
VIGNETO ALTO INTEL. DA VINO	26.000,00	29.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	32.000,00	34.000,00	36.000,00
ULIVETO	17.500,00	12.400,00	18.000,00	11.000,00	11.000,00	12.000,00	18.000,00	15.000,00	15.000,00
FRUTTETO	19.000,00	20.000,00	17.000,00	16.000,00	18.000,00	20.000,00	19.000,00	19.000,00	20.000,00
AGRUMETO							29.947,50	22.932,00	21.600,00
MANDORLETO	10.000,00	10.000,00	10.000,00	9.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	12.000,00
PASCOLO	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
BOSCO	3.500,00	2.800,00	3.300,00	3.500,00	3.500,00	3.000,00			3.000,00
INCOLTO	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
ACTINIDIETO	22.000,00					22.000,00	22.000,00		22.000,00
CHIEGHIETO	20.000,00	22.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	20.000,00	23.000,00	20.000,00	20.000,00
FIORI	33.000,00								39.000,00

Annotazioni: a) i valori sono riferiti all'anno 2022 ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 69/30/2001 n. 327.
 b) i valori asteriscati (*) sono relativi alle colture più redditizie che hanno superficie superiore al 5% di quelle coltivate complessivamente nella Regione Agraria.

Bari, li 18 GEN 2023
 Presidente della Commissione
 Dott. Ing. Giovanni DIPIERRO

Fig. n.9: VAM 2022 - pubblicati sul BURP n. 51/2023

Per i vigneti con uva da tavola per la zona di Triggiano la Commissione provinciale espropri ha determinato un valore agricolo medio di € 40.000,00

8.1.5) Stato di possesso

I terreni del Lotto 'A' di vendita alla data dell'ultimo accesso sembravano essere stati abbandonati dal debitore esecutato.

8.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/I, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinqbari.it

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito.

8.2.1) Superficie commerciale del lotto A

Con riferimento alla quantificazione della superficie agricola si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie del lotto A.

CONSISTENZA LOTTO A			
Metodo di misura	Da visura catastale e rilievi in sito.		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice mercantile	Sup. Comm. (m ²)
Superficie agricola	13.710	1,00	13.710
Totale Superficie Comm. (m²)	13.710		

Tabella n.2: Tabella consistenza lotto

8.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A

La valutazione del lotto attraverso il confronto con i VAM, alla data di deposito telematico della presente integrazione alla perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di stima del confronto diretto con i VAM del 2022 e quindi la valutazione non può prendere in considerazione alcuna caratteristica tanto meno le condizioni di abbandono in cui oggi potrebbe trovarsi il lotto.

8.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione, evidenziato infatti che nell'area è non era attivo un **significativo mercato di compravendita**. La stessa tendenza è emersa

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/I, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordinabari.it



dall'analisi degli ask in price i cui valori rilevati erano stati utilizzati per una seconda valutazione nella integrazione

8.3.2) Stima del valore del lotto attraverso i VAM

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente integrazione alla perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del confronto diretto con i Valori Agricoli Medi.

Considerando che il VAM per vigneti uva da tavola è di € 40.000,00/ha e che la superficie del lotto A è di 13.710 mq ovvero 1,371 ha il valore del lotto è pari a:

$$\text{Valore} = € 40.000,00/\text{ha} * 1,371 \text{ ha} = € 54.840,00$$

In definitiva il valore della stima secondo il confronto con i Valori Agricoli Medi del LOTTO "A" oggetto della presente procedura è pari alla somma arrotondata di € 54.800,00 (euro cinquantaquattromilaottocento,00).

8.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/I, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO A

ASTE GIUDIZIARIE.it
Con-
formità

Analisi della provenienza dei beni

I terreni agricoli (ex Vigneti) che costituiscono i beni oggetto della presente procedura esecutiva appartengono al debitore esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1 .

I ben sono pervenuti al debitore per contratto di compravendita a firma del Notar , atto di compravendita a firma del Notar Lacalendola Maria con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.

Verifica dello stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo i terreni erano liberi (abbandonati) e nelle disponibilità del debitore esecutato

Occu-
pato

Verifica della conformità (regolarità) catastale

Andrebbe presentata richiesta di variazione catastale in quanto rispetto a quanto denunciato in catasto sono dei terreni agricoli di qualità "Vigneto".

Con-
forme

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia

Da certificato di destinazione di destinazione urbanistica risultano essere terreni agricoli in zona E2

Con-
forme

Stima costi di ripristino non conformità

€ 2.200,00

Tabella n.4: Due diligence / Analisi di conformità

8.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla stima con il confronto con i Valori Agricoli Medi (VAM)
- il valore del lotto ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo.10324@pec.ordinqbari.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Per il LOTTO A costituito dall'"ex vigneto - uva da tavola" il più probabile valore di mercato è pari a € 52.600 (diconsi in cifra tonda euro cinquantaduesecento,00)

VALORE DI STIMA LOTTO A	Valore (€)
Stima	54.800,00
Costi di non conformità	2.200,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	52.600,00

Tabella n.5: Riepilogo della valutazione

8.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO A costituito dall'immobile "ex Vigneto - Uva da tavola" **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 44.700,00 (diconsi in cifra tonda quantaquattrosettecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (da confronto con VAM)	52.600,00
Abbattimento forfettario del 15%	7.900,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	44.700,00

Tabella n.6: Adeguamenti e correzioni alla stima

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/l. 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it





9) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla nuova stima considerando i Valori Medi Agricoli per alcuni dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.101/2022, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio per la ricerca dei VAM;
- effettuato ricerche sul Bollettino Regionale della Regione Puglia;
- Sulla base delle informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato gli elementi necessari per rispondere all'ulteriore richiesta del G.E., così come riportato e stimato nel presente rapporto integrativo.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare del valore rapportato ai VAM che non rappresenta tuttavia il valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento del confronto diretto con i VAM ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto A di vendita pari a € 52.600,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantaduemilaseicento,00)**

Il prezzo a base d'asta del lotto A, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 44.700,00 (diconsi in cifra tonda euro quantaquattromilasettecento,00).



RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/f, 70014 - Colversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

22



Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione integrativa che consta di *n. 23 pagine*.

Conversano (BA), li data del deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Giovanni MELILLO

ALLEGATI

Allegato n.1: Estratto BURP n. 51 del 08.06.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/1, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

.23

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLINO
Proc.to Esecuzione Immobiliare n. RGE 101/2022
Integrazione come da decreto del G.E. del 21.03.2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato 1: Estratto BURP n. 51 del 08.06.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Integrazione
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/I, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

24

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Atti e comunicazioni degli Enti Locali

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI BARI
Valori agricoli medi anno 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI

Presso il Servizio Pianificazione Territoriale Generale – Demanio – Mobilità e Viabilità

della Città Metropolitana di Bari

Via Castromediano n. 130 BARI

L'ANNO DUEMILAVENTITRE IL GIORNO MERCOLEDÌ DICOTTIO DEL MESE DI GENNAIO ALLE ORE 16,10, PRESSO IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE DEMANIO MOBILITÀ VIABILITÀ DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BARI IN VIA CASTROMEDIANO N. 130 A SEGUITO DI CONVOCAZIONE SI È RIUNITA LA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI, COSÌ COMPOSTA:

COMPONENTE	PRESENTE	ASSENTE
•PRESIDENTE: Ing. Giovanni Dipierro;	X	
•Dirigente Sezione Lavori Pubblici Regione Puglia;		X
•Sig. Amministratore ARCA Puglia Centrale Bari;	X	
•Geom. Giuseppe Ranieri delegato del Direttore Agenzia Territorio – U.P. Bari		X
•Dott. Ing. Ignazio Fino, in qualità di esperto	X	
•Dott. Agr. Luigi Nigro in qualità di esperto;	X	
•Dott. Agr. Gaetano Stramaglia in qualità di esperto;	X	
•Dott. For. Gioacchino De Sario;	X	
•Geometra Capo Vincenzo Cerrato Segretario	X	
•Geom. Giovanni Andrea Sacchetti componente l'Ufficio di Segreteria		X
•Geom. Vito Talenti componente l'Ufficio di Segreteria		X

In presenza presso gli uffici risultano il sottoscritto Ing. Giovanni Dipierro, Il Dott. For. Gioacchino De Sario, ed il Geometra Vincenzo Cerrato in qualità di segretario; in collegamento telematico tutti gli altri componenti come sopra riportati. Ciò premesso, verificato il numero dei componenti partecipanti e constatata la validità della seduta, alle ore 16,05 si dà inizio ai lavori.

Viene discussa attività definita, ai sensi della normativa vigente: **Attività istituzionali obbligatoria**

DETERMINAZIONE V.A.M. ANNO 2022:

Questa Commissione, dopo aver esaminato e valutato attentamente l'argomento, sulla scorta di quanto relazionato dal Dott. Agr. Luigi Nigro e dal Dott. Agr. Gaetano Stramaglia, tenuto conto che:

- Sino al 2011 il criterio delle indennità relativo all'espropriazione delle aree non edificabili era costituito da valori agricoli medi (VAM), corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.
- Con la sentenza n. 181/2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001 che stabilivano l'impiego del VAM per la determinazione dell'indennità di esproprio, riagganciando il valore del terreno espropriato al valore venale del terreno; eccezion fatta per l'indennità aggiuntiva (art. 40 comma 4 del T.U. - al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata) che rimane legata al VAM.

Riferimenti normativi

Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di incostituzionalità dei

commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).

- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 27/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).

Considerato, pertanto, che:

- la determinazione dell'indennità di esproprio di un bene unitario o di parte di esso, sia esso edificabile sia non edificabile, è ormai sempre calcolata in base al valore venale del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio;
- il mercato fondiario in provincia di Bari ha registrato nel 2022 un altro anno di rallentamento, sia per quanto riguarda l'attività di compravendita sia in termini di quotazioni;
- Le prospettive per il futuro rimangono incerte, con alcune aree in moderata crescita trainata da produzioni vocate e di qualità e aree meno dinamiche dove l'offerta prevale sulla domanda. Anche la conferma delle agevolazioni fiscali a favore dei coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali (esenzione dal pagamento dell'IMU più altre agevolazioni), come anche la Legge di Bilancio 2023 che ha prorogato al 31 dicembre il bonus per i giovani imprenditori agricoli. **I coltivatori diretti e IAP con meno di 40 anni d'età che si iscrivono alla previdenza agricola possono beneficiare dell'esonero contributivo del 100 per cento**, potrebbe riportare un po' di fiducia nei potenziali compratori e, nel contempo, mettere un po' di pressione sui proprietari fondiari non appartenenti a queste due categorie. Infatti, considerando la redditività relativamente scarsa e il carico fiscale dovuto al mancato beneficio di queste agevolazioni, i potenziali venditori potrebbero essere indotti ad accettare proposte di prezzo più in linea con l'effettiva valorizzazione dei terreni;
- l'affitto dei terreni agricoli rimane una leva importante per assicurare un reddito adeguato agli agricoltori professionali e migliorare l'efficienza nella gestione aziendale, anche in periodi come questo di crisi economica perdurante. Per questo motivo l'istituto dell'affitto continua ad alimentare un discreto interesse da parte degli agricoltori professionali che subentrano nella conduzione dei terreni ad agricoltori anziani e aziende marginali che non sono più in grado di fronteggiare la competizione sui mercati.
- la metodologia di rilevazione dei prezzi dei terreni, viene costantemente aggiornata al fine di giungere alla stima dei valori fondiari medi provinciali e conseguentemente alle variazioni annue attraverso la definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura, che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie);
- l'andamento dei prezzi della terra nel 2022 non presenta significative variazioni rispetto al 2021, con quotazioni pressoché stabili;
- pur esistendo una potenziale offerta molto consistente non si tramuta in vendita a causa del livello dei prezzi giudicato poco appetibile;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, questa Commissione ritiene di mantenere pressoché stabili i VAM dell'annualità 2022, secondo i valori descritti nella allegata tabella che viene approvata all'unanimità dei componenti presenti.

Alle ore 17,30 i lavori della Commissione vengono terminati.

Il Segretario

Geom. Capo Vincenzo Cerrato

Il Presidente della Commissione

Ing. Giovanni Dipierro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI
PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE
E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI
TABELLA PER L'ANNO 2022**

Comuni	Comuni								
	Avv. Corato	Alberobello, Castellana Grotte, Locorotondo, Putignano	Bitonto, Grumo Appula, Palo del Colle, Toritto	Altamura, Gravina in Puglia, Poggiorsini	Gioia del Colle, Cassano delle Murge, Noci, Sotteramo in Colle	Aquaviva delle Fonti, Casamassima, Conversano, Sammichele di Bari, Sannicandro di Bari, Turi	Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi	Adelfo, Bari, Binetto, Bitetto, Bitritto, Capurso, Cellamare, Modugno, Triggiano, Valenzano	Mola di Bari, Monopoli, Noicattaro, Polignano a Mare, Rutigliano
	REG. AGR. 1	REG. AGR. 2	REG. AGR. 3	REG. AGR. 4	REG. AGR. 5	REG. AGR. 6	REG. AGR. 7	REG. AGR. 8	REG. AGR. 9
TIPI DI CULTURA	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha	VAL. €/Ha
SEMINATIVO	9 800,00	9 600,00	9 500,00 (*)	12 600,00	10 500,00	10 500,00	10 600,00	9 500,00	9 500,00
SEMINATIVO IRRIGUO	15 000,00	15 000,00	-----	16 500,00	8 700,00	10 400,00	16 000,00	16 500,00	20 000,00
SEMINATIVO ARBORATO	10 500,00	11 000,00	11 000,00	13 000,00	10 000,00	10 400,00	11 000,00	11 000,00	10 000,00
ORTO IRRIGUO	22 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	25 000,00	29 000,00	30 000,00
VIGNETO ALBERELLO	15 500,00 (*)	14 500,00	12 500,00	11 500,00	11 500,00	14 500,00	18 000,00	17 000,00	16 000,00
VIGNETO UVA DA TAVOLA	32 000,00	33 000,00	28 000,00	-----	28 000,00	33 500,00 (*)	33 500,00 (*)	40 000,00 (*)	42 000,00
VIGNETO ALTO INTEL. DA VINO	26 000,00	29 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	29 000,00	32 000,00	34 000,00	36 000,00
ULIVETO	(*) 17 500,00	12 000,00 (*)	18 000,00	11 000,00	11 000,00 (*)	12 000,00	18 000,00	15 000,00	15 000,00
FRUTTETO	19 000,00	20 000,00	17 000,00	16 000,00	18 000,00	20 000,00	19 000,00	19 000,00	20 000,00
AGRUMETO	-----	-----	-----	-----	-----	-----	20 947,50	22 932,00	21 609,00
MANDORLETO	10 000,00	10 000,00	10 000,00	9 000,00 (*)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	12 000,00
PASCOLO	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00	1 900,00
BOSCO	3 500,00	2 800,00	3 300,00	3 500,00	3 500,00	3 000,00	-----	-----	3 000,00
INCOLTO	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00
ACTINIDIETO	22 000,00	-----	-----	-----	-----	22 000,00	22 000,00	22 000,00	22 000,00
CILIEGIETO	20 000,00	22 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
FIORI	33 000,00	-----	-----	-----	-----	-----	39 000,00	-----	-----

Annotazioni: a) i valori sono riferiti all'anno 2022 ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327.

b) i valori asteriscati (*) sono relativi alle colture più redditizie che hanno superficie superiore al 5% di quelle coltivate complessivamente nella Regione Agraria.

Bari, li 18 GEN 2023

Il Presidente della Commissione
Dott. Ing. Giovanni DIPIERRO

