

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 05.10.2023



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -
Procedimento di esecuzione immobiliare N°101/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marisa ATTOLINO

RELAZIONE DI STIMA

integrazione da decreto del G.E. del 05.10.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente: Cinquepalmi Anna

Debitore: *****

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

1



1) PREMESSA	2
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	13
7) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	16
8) LOTTO A	16
8.1) SCHEDA IMMOBILE	16
8.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	16
8.1.2) Ubicazione e geografia	17
8.1.3) Descrizione analitica del bene immobile	18
8.1.4) Stato di possesso	18
8.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	18
8.2.1) Superficie commerciale del lotto A	18
8.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A	19
8.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	19
8.3.2) Stima del valore di mercato	19
8.3.3) Due diligence	21
8.3.4) Risultati della valutazione	23
8.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	23
9) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	24
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI	25
ALLEGATI	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) PREMESSA

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



L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLINO in udienza del 05.10.2023 assegnava al sottoscritto Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, 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 *****nata a Triggiano (BA) C.F. *****, domiciliata presso lo dell'avv. Nicola TANTONE sito in Bari alla via A. Gimma 171 (C.F. TNNCL59A02A662G, pec: nicolatanone@postecert.it) e dalla quale viene rappresentata e difesa, **contro** il sig. ***** , nato a , C.F. ***** in qualità di responsabile aziendale e socio amministratore della ***** (C.F. *****) con sede legale in Noicattaro alla via Vito Di Pierro, 1/E.

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

"Sentite le parti e considerato che va rideterminato il valore del cespite sia ai fini della vendita che ai fini dell'affitto"



2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

Durante l'udienza del 05.10.2023 è avvenuta accettazione dell'ulteriore incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO.

Il giorno 09.10.2023 il sottoscritto CTU effettuava nuovo sopralluogo presso i beni di cui all'atto di pignoramento. Il nuovo sopralluogo ha riguardato i seguenti beni di cui all'atto di pignoramento:

- 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.

A seguito del sopralluogo si è potuto constatare che rispetto a quanto descritto e relazionato nella perizia depositata in data 30.06.2022, i beni di cui

all'atto di pignoramento e che costituivano il lotto A di stima hanno subito modifiche nella coltura.

Si è proceduto così ad effettuare nuovi rilievi metrici e fotografici dei beni.

3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI INTEGRAZIONE

Sulla base della documentazione in atti e delle 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 esecutati 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.

➤ **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 *****), nato a Bari il C.F. *****).

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

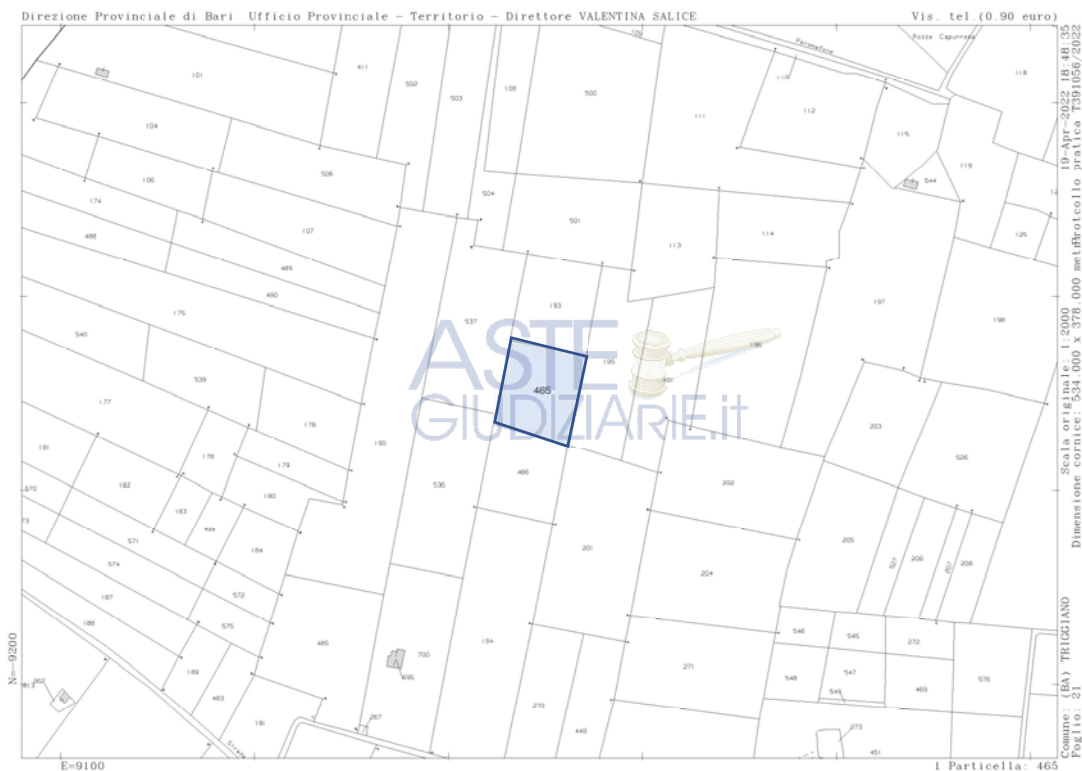


Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 465

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 *****), nato a Bari il , C.F. *****).

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

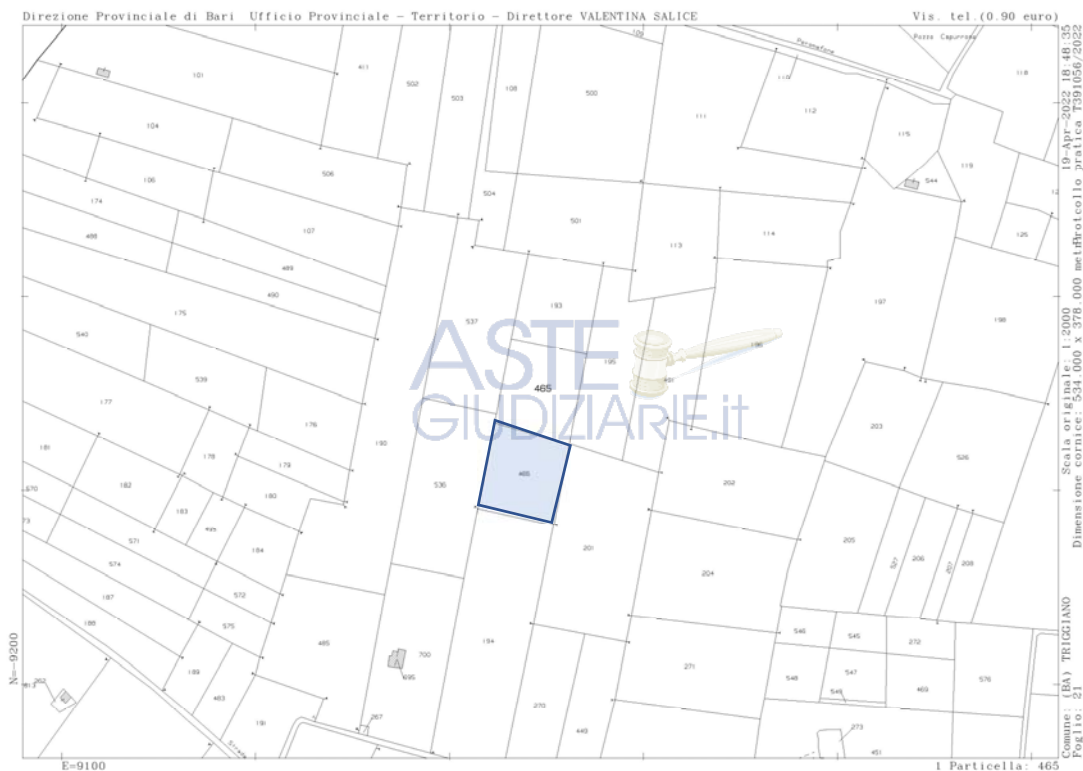


Fig.n.2: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 466

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

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

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

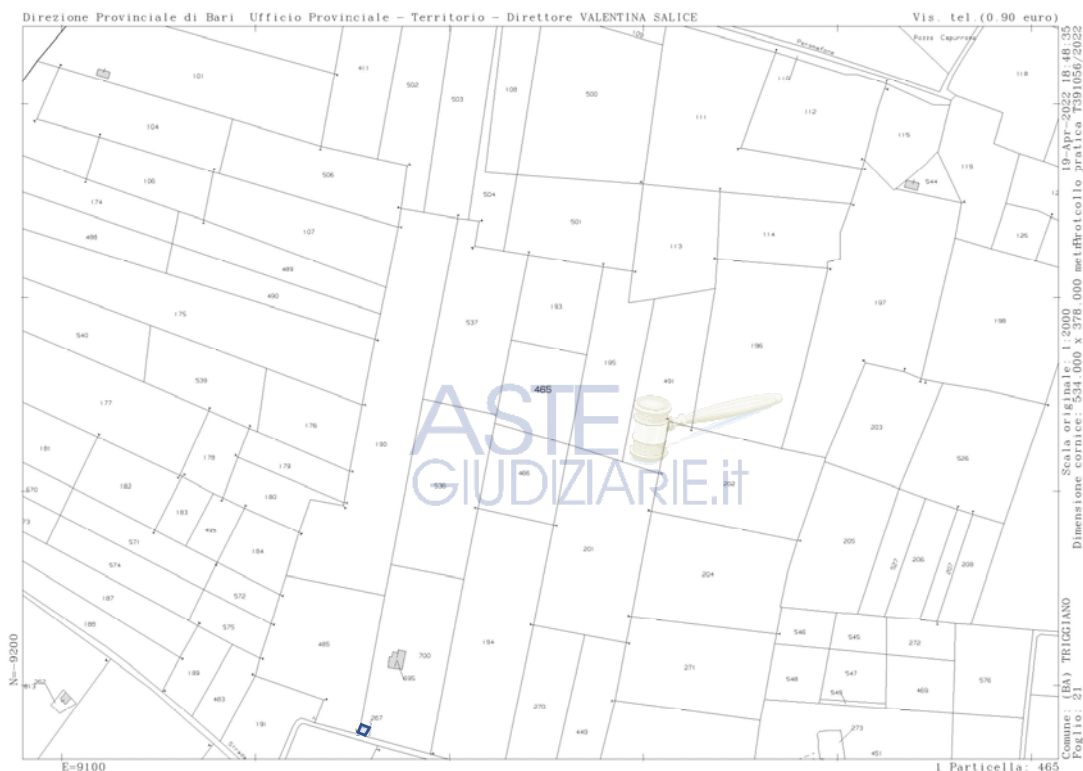


Fig.n.3: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 267



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.

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

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

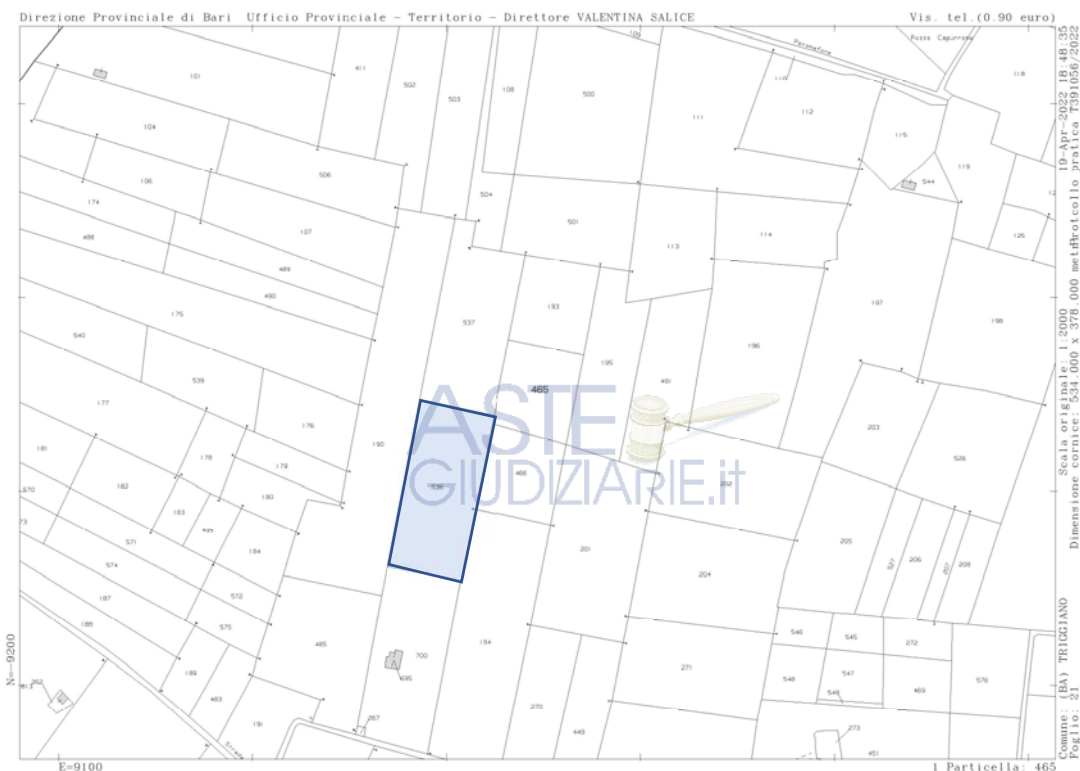


Fig.n.4: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 536

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.

➤ **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 , C.F. *****).

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

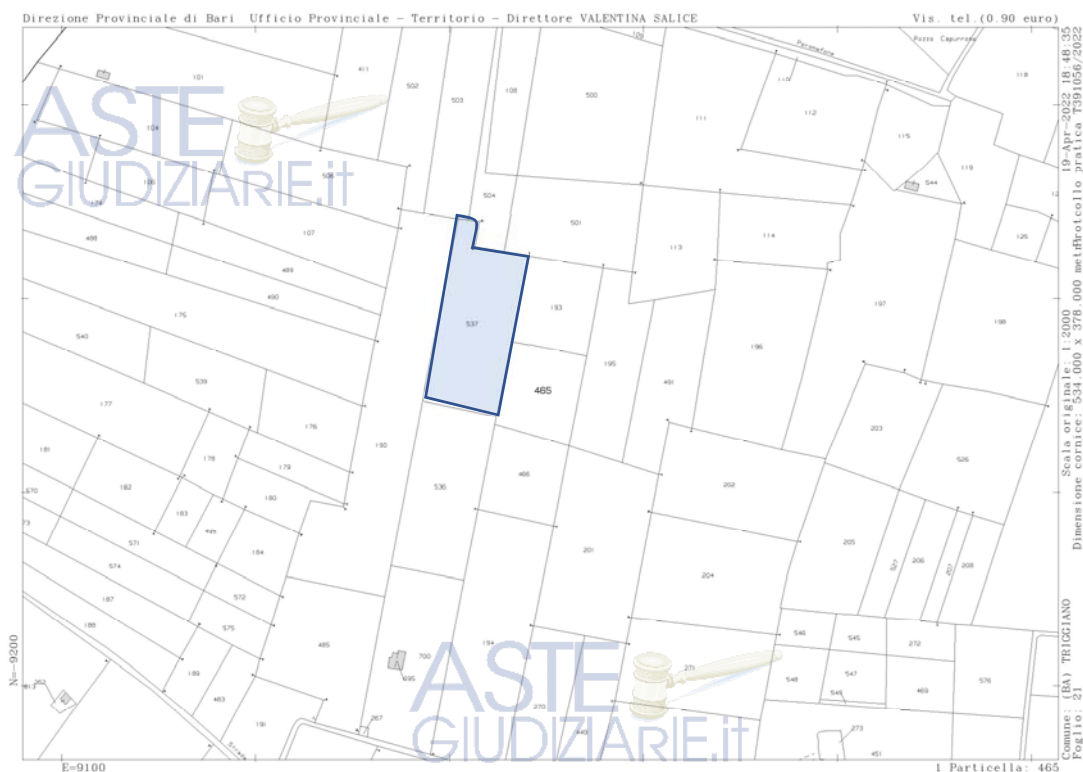


Fig.n.5: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 537

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 ***** , nato a C.F. *****).

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. Sussiste ancora la struttura di sostegno del vigneto e l'impianto di irrigazione.



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"	3.387
Superficie totale				13.710

6) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere



la valutazione;

- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo rela-



tivo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il procedimento estimativo adottato è quello della cosiddetta stima monoparametrica.

La stima monoparametrica è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con un valore medio di mercato di immobili simili (compravenduti o con i prezzi in vendita).

Le principali fasi che costituiscono il procedimento della stima monoparametrica sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la stima dei prezzi
- 4) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Triggiano non è attivo un buon mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.**



7) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato e della tipologia di immobili da valutare di è fatto riferimento alle superfici agrarie.

8) LOTTO A

8.1) SCHEDA IMMOBILE

8.1.1) 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. *****	
Superficie Commerciale	13.710 m ²	
Stato di occupazione	Abbandonato (Libero)	

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

8.1.2) 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

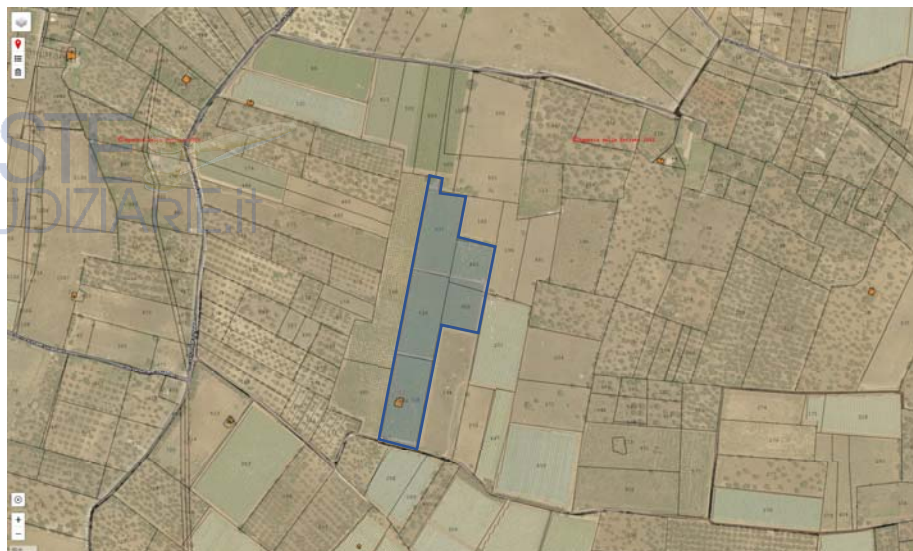


Fig. n.10: Ortofoto della zona

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.11: 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.ordingbari.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 disposta a filari posti a distanza mutua di circa 2 – 2,5 metri.

8.1.4) Stato di possesso

I terreni del Lotto A di vendita parrebbero stati abbandonati dal debitore esecutato.

8.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

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 metrico catastale	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, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di stima monoparametrica considerando i costi necessari a renderlo nuovamente un vigneto da uva da tavola (=costi di sistemazione), ovvero i costi legati alla rimozione delle piante ancora presenti e la messa in dimora di nuove piante già innestate sull'intero 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, ha evidenziato che nell'area è non attivo un **significativo mercato di compravendita**.

8.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento della stima monoparametrica.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione aveva evidenziato, nell'area non è attivo un **significativo mercato di compravendita di immobili simili. Tanto più nel caso specifico in cui del vigneto sono presenti la sola struttura di sostegno e l'impianto di irrigazione.**

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, non hanno condotto all'individuazione di immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Per tale motivo si è fatto riferimento al mercato degli agli "ask in price" di vigneti per uva da tavola per i quali in base alle caratteristiche del subject è stato rilevato dalla consultazione delle agenzie immobiliari un prezzo medio di circa 6 euro/mq.

Il procedimento di stima utilizzato è stato quindi quello monoparametrico (+ del cost approach per la determinazione dei costi di sistemazione).

Utilizzando tale metodo il valore del lotto A viene calcolato con la seguente formula:

$$V (\text{subject}) = \text{Superficie agraria} * \text{prezzo medio} - \text{costi di sistemazione} = 13.710 \text{ mq} * 6 \text{ euro/mq} - \text{€}10.000 = \text{€}82.260,00 - \text{€}10.000,00 = \text{€}72.260,00$$

Si riportano di seguito i dati e i costi di sistemazione considerati per la determinazione dei costi di sistemazione del lotto.

Dati:

- n° di ceppi/ha = 2000 circa
- costo rimozione dei ceppi (euro/ha) = 15 ore/ha * 40 euro = 600 euro/ha
- costo messa in dimora nuove piante = 15 ore/ha * 40 euro = 600 euro/ha
- costo nuove piante già innestate = 2 euro/pianta

Costi di sistemazione:

- (a) Costo rimozione dei ceppi = 600 euro/ha * 0,3400 ha = 200 euro
- (b) Costo messa in dimora nuove piante = 600 euro/ha * 1,371 ha * 2000 piante/ha = 800 euro circa
- (c) Costo nuove piante = 2 euro/pianta * 1,371 ha * 2000 piante/ha = 5.500 euro circa
- (d) Costo revisione e sistemazione dell'impianto irriguo esistente = 3.500 euro

Totale costi di sistemazione (a)+(b)+(c)+(d)= euro 10.000,00

Sulla base dei costi sopra riportati per il ripristino del vigneto a uva da tavola sono necessari quindi circa 10.000,00.

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento di stima monoparametrica tenuto conto dei costi da sostenersi per la sistemazione del LOTTO "A" a vigneto e oggetto della presente procedura è pari alla somma arrotondata di € 72.200,00 (euro stantaduemiladuecento,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 effet-

tuano 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.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO A	Conformità
Analisi della provenienza dei beni I terreni agricoli (ex Vigneti) che costituiscono i beni oggetto della presente procedura esecutiva appartiene al debitore esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1. Il bene 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 nella liberi (abbandonati) e nelle disponibilità del debitore esecutato	Occupato
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".	Conforme
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Da certificato di destinazione di destinazione urbanistica risultano essere terreni agricoli in zona E2	Conforme
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 monoparametrica*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO A costituito dall'"ex vigneto – uva da tavola" il più probabile valore di mercato è pari a € 70.000,00 (diconsi in cifra tonda euro settantamila,00)

VALORE DI STIMA LOTTO A	Valore (€)
Stima	72.200,00
Costi di non conformità	2.200,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	70.000,00

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 € 59.500,00 (diconsi in cifra tonda cinquantanovemilacinquecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	70.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	10.500,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	59.500,00

Tabella n.6: Adeguamenti e correzioni alla stima

9) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Circa la richiesta di stimare il più probabile canone di locazione, lo scrivente fa presente che i beni che formano il lotto A di stima necessitano di intervento di espianto delle piante ancora presenti (circa 650 - 700) e di nuovo reimpianto con viti già innestate o in alternativa di barbatelle che però richiedono un anno in più per la produzione del frutto. E' inoltre prevedibile che sia necessario effettuare una sistemazione dell'impianto irriguo esistente. Il tutto comporta dei costi legati sia alla sistemazione del vigneto che alla manutenzione che dovrà essere comunque effettuata sino a che il vigneto non arrivi a produrre nuovamente. Tutto ciò implica per un eventuale conduttore delle spese senza alcuna rendita per almeno 3 anni, ovvero il tempo necessario per portare il terreno nuovamente in produzione: Di conseguenza il lotto A attualmente risulta essere un immobile non appetibile per mercato delle locazioni; tra l'altro ai fini della vendita avendo i contratti di locazione una durata minima di 15 anni, ciò renderebbe meno appetibile anche il bene sul mercato delle compravendite/aste.

Il sottoscritto ha comunque effettuato una ricerca dei canoni di locazione e la consultazione dei contratti di locazione dei vigneti con uva da tavola; qualora

i terreni sono già in produzione e la coltura presente è di buona qualità i canoni di locazione si aggirano tra i € 3.000,00 e € 4.000,00 per ettaro.



10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

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

- ispezionato nuovamente gli immobili oggetto di stima;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili ed effettuate nella zona di interesse di quello da stimare.
- Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*stima monoparametrica*" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto A di vendita pari a € 70.000,00 (diconsi in cifra tonda euro settantamila,00)**



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

25



Il prezzo a base d'asta del lotto A, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 59.500,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantanovemilacinquecento,00).

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 di stima che consta di *n. 50 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. Ing. Giovanni MELILLO

ALLEGATI

Allegato n.10: Nuovo Rilievo fotografico Lotto A

ASTE GIUDIZIARIE.it

