

## STUDIO TECNICO DI CONSULENZA AGRONOMICA E AMBIENTALE

---

DOTT. AGR. PER. AGR. ANTONIO MEMEO

VIA VITTORIA, 84/A

CELL. 339 3900374

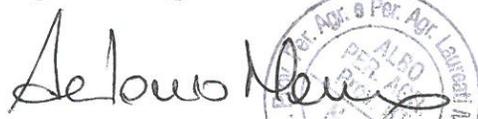
E-MAIL: [STUDIOMEMEO001@GMAIL.COM](mailto:STUDIOMEMEO001@GMAIL.COM)

---

**OGGETTO:** determinazione del più probabile valore di mercato del fondo rustico di natura uliveto sito in agro di Trani censito in catasto terreni al foglio di mappa 102 numeri 18 - 19 - 85 dell'estensione complessiva di ettari 01.37.26.

**COMMITTENTE:** dott. Porziotta Tommaso

**TECNICO:** Dott. Agr. Per. Agr. Antonio Memeo


Andria, novembre 2024

**PREMESSA:**

Il sottoscritto dott. per. agr. Antonio Memeo con studio tecnico in Andria in via Vittoria 84/a, iscritto all'albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n.22, a seguito di incarico conferitogli dal dott. Porziotta Tommaso con studio in Andria alla via Bovio 28, redige la presente perizia di stima che ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del fondo, costituente un unico appezzamento, con entrostante trullo in pietra a secco, sito in agro di Trani alla c.da "Lamacupa" al fg.102 p.lle 18 - 19 - 85 della estensione catastale complessiva di ettari 01.37.26, di natura uliveto, precisamente:

fg. 102, p.la 18, uliveto, cl. 4, are 36,75, RD€ 13,29, RA € 11,39

fg. 102, p.la 19, uliveto, cl. 4, are 43,21, RD€ 15,62, RA € 13,39

fg. 102, p.la 85, uliveto, cl. 5, are 57.30. RD€ 11.84. RA € 16.28.

In catasto terreni trovasi in ditta a [REDACTED] la quale ha concesso in fitto il fondo in oggetto al [REDACTED]

[REDACTED], con contratto registrato a Trani il 20.04.2015 al n. 1412; la durata della locazione è pari ad anni trenta a decorrere dal 20/03/2015.

Il fondo in vendita è pervenuto alla società [REDACTED] con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio La Serra, di Corato, in data 17.11.2009, rep. n. 49422/17766, registrato a Trani il 25.11.2009 al n. 5790 e trascritto a Trani il 26.11.2009 ai nn. 24175/16366.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 24.06.2024, rilasciato in copia conforme dal Comune di Trani in data 15.07.2024 con prot. n. 0047271/2024, certifica che tutte e tre le particelle (18, 19 e 85 del fg. 102) hanno destinazione urbanistica nel PUG come "Zona agricola "E4" – Ambito territoriale esteso "C" (totalmente)".

In ordine al manufatto posto all'interno del fondo, non accatastato, si precisa che si tratta di un vano rurale pertinenziale al terreno in oggetto, strumentale all'attività agricola, posto al servizio di quest'ultimo e privo di impianti di qualsiasi genere, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, così come da atto di compravendita immobiliare [REDACTED] nato a Corato il 10 marzo 1916, Mintrone Domenico nato a Corato il 12 gennaio 1951 (parte venditrice) e

in qualità di presidente del consiglio di amministrazione

## STIMA DEL FONDO

In linea generale per la determinazione del più probabile valore di mercato, occorre valutare la deviazione del mercato concreto dalle ipotesi di concorrenza. Così, ad esempio, la determinazione del prezzo di alcuni appezzamenti che si trovano nella condizione di essere particolarmente appetibili da ristrette categorie di persone (in rapporto ad una utilizzazione particolare) non avviene certamente con la legge.

Pertanto, nella stima oltre che tenere conto delle variabili, bisogna tenere conto di alcune nozioni sui capitali ricorrenti nelle aziende agrarie, sulle persone economiche che partecipano alla produzione agraria e sulla distribuzione del reddito.

È necessario quindi distinguere e individuare il capitale terra o fondiario (piantagioni legnose, fabbricati, opere di sistemazione agraria etc.), il capitale di esercizio, il capitale agrario, il capitale di scorta e il capitale di anticipazione.

Effettuate tutte queste indagini occorre passare all'esame delle sue **condizioni estrinseche** (si riferiscono a caratteristiche esterne del fondo) e delle **condizioni intrinseche** (si riferiscono a caratteristiche interne del fondo).

### Condizioni estrinseche:

- **Clima:** mediterraneo, caratterizzato da estati calde e secche e inverni miti e umidi.

Le condizioni climatiche favoriscono un ambiente ottimale per la crescita e la produzione dell'ulivo (*Olea europaea*).

Le temperature estive, con valori medi giornalieri compresi tra i 25°C e i 35°C, sono ideali per lo sviluppo vegetativo dell'ulivo, mentre gli inverni miti, con temperature che raramente scendono al di sotto dello zero, favoriscono la sopravvivenza della pianta senza danni significativi. Inoltre, l'esposizione ai raggi solari durante tutto l'anno fornisce la luce solare

necessaria per la fotosintesi e la maturazione delle drupe. Le precipitazioni, distribuite principalmente durante l'autunno e la primavera, forniscono un apporto idrico adeguato senza causare ristagni dannosi per le radici. Il terreno oggetto di stima presenta un buon drenaggio, essenziale per evitare il ristagno idrico che potrebbe creare danni per asfissia alle radici. Tutto ciò rende ottimale la crescita, lo sviluppo e la produzione sostenibile dell'ulivo."

- **salubrità condizioni idrauliche:** fondo condotto in asciutto
- **destinazione del fondo:** E/4 agricola
- **esistenza di strade pubbliche:** Dista dalla periferia dell'abitato di Trani circa 12 km e vi si accede attraverso una stradina interpoderale sterrata. L'accesso all'appezzamento è piuttosto difficoltoso vista la giacitura del terreno in forte pendenza.

### Condizioni intrinseche:

- **giacitura:** declive
- **esposizione:** nord nord-ovest
- **altitudine:** circa 150 m s.l.m.
- **proprietà fisico-chimiche dei terreni:** sono necessarie per definire la fertilità del terreno.

La composizione chimica è riferita alla porzione solida che influenza limitatamente la potenzialità. Questa deriva generalmente dalla pedogenesi e influisce sulla presenza di sostanza organica, di calcare, di sali sodici, etc... Mentre la reazione del terreno dipende dalla presenza di ioni di idrogeno e ioni ossidrici; infatti, i terreni vengono classificati in base al pH che può essere: fortemente acido (5,5 - 6,0), subacidi (6,0 - 6,8), neutri (6,8 - 7,3), sub-basici (7,3 - 8,0), basici (8,0 - 8,5), alcalini < 8,5.

Nella fattispecie trattasi di concentrazione di ioni di idrogeno a pH neutro

- **fertilità apparente o potenziale:** Potenzialmente la fertilità apparente è medio scarsa
- **presenza di falde acquifere:** Presumibilmente l'acqua di falda freatica dovrebbe risalire alla profondità di m.150.

Lo strato attivo è di medio impasto, piuttosto superficiale e adagiato su roccia carbonatica in parte compatta in parte fortemente fessurata.

Sono presenti circa 200 piante di olivo cv. "Coratina" dell'età media di circa 50 anni aventi un sesto d'impianto tradizionale di m 8,00 x m 8,00 circa allevati a vaso tradizionale.

Gli olivi si presentano potati con allungamenti piuttosto ristretti.

Dal punto di vista fitosanitario le chiome presentano diverse fitopatie (occhio di pavone e rogna) oltre alla presenza di fumaggine estesa.

È presente un impianto di irrigazione del tipo a zampillo, messo in opera sopra-chioma che presenta diverse interruzioni e crepe causa la vetustà e sicuramente non più funzionante e pertanto il fondo si può considerare condotto in asciutto.

Geologicamente trattasi di calcari detritici a grana fine, di colore bianco o nocciola, generalmente in strati e in banchi a luoghi lastriformi.

Pertanto, considerando:

1. le caratteristiche intrinseche (giacitura, esposizione, altitudine, proprietà fisico-chimiche, fertilità apparente o potenziale, presenza di falde acquifere, etc.) ed estrinseche (clima, salubrità condizioni idrauliche, destinazione del fondo, esistenza di strade pubbliche,)
2. le informazioni assunte presso i notai relative alle vendite di beni simili, si può ritenere congruo un valore per ettaro pari a € 30.000,00 (valore riferito al capitale terra compreso soprassuolo).

3. dalle ispezioni ipotecarie del 18.09.2024 fornitemi dal dott. Porziotta, risultano le seguenti formalità:

- a) iscrizione di ipoteca giudiziale in [REDACTED]
- b) iscrizione di ipoteca legale in data [REDACTED]
- c) iscrizione di ipoteca giudiziale in [REDACTED]
- d) trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento in data [REDACTED]

Si aggiunga che nell'atto di provenienza (compravendita del [REDACTED]) si dà atto che la [REDACTED] stata asservita a favore del Comune di Trani con atto Notaio Murolo di Corato in data [REDACTED]

Si può ritenere congrua la seguente stima:

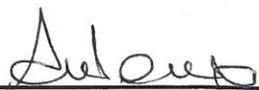
Ha  $01.37.26 \times € 30.000,00/ha = € 41.178,00$  (Valore complessivo compreso soprassuolo)

Il fondo ubicato in agro di Trani alla contrada "Lamacupa" in catasto terreni fg. 102, p.lle 18 – 19 - 85 della superficie catastale di ha 01.37.26 di natura oliveto, ha valore complessivo pari a € 41.178,00 (quarantunomilacentosettantotto//00).

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto

Andria, novembre 2024

Il Tecnico  
dr.agr. per.agr. Antonio Memeo.


Si allega:

- Ortofoto
- Contratto di fitto
- Atto di compravendita registrato
- Ispezioni ipotecarie
- Destinazione urbanistica
- Foto stato dei luoghi