



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 executato:



**LOTTO 6**

Terreno agricolo con vecchio fabbricato  
in BITONTO al fg. 95 p.lle 18,21,22,215,16



**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](mailto:studiodiestimo@gmail.com); PEC : [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it)  
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





## INDICE

1. INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	4
5. DESCRIZIONE.....	4
5.1 ACCESSO .....	5
5.2 CONFINI.....	5
5.3 STATO DEI LUOGHI E QUALITÀ DI COLTURA .....	5
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	7
5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI FABBRICATI .....	7
6. TITOLARITÀ.....	9
6.1 REGIME PATRIMONIALE.....	9
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	10
9.1 ISCRIZIONI.....	10
9.2 TRASCRIZIONI.....	12
10. ALTRI VINCOLI.....	12
11. STIMA.....	12
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	12
11.2 STIMA.....	14





## 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](mailto: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 sul seguente immobile ( e su altri ), 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.12 :

Catasto Terreni fg.95 p.la 18 Consistenza 22 are 94 ca

– unità negoziale 1 – immobile n.13 :

Catasto Terreni fg.95 p.la 21 Consistenza 11 are 13 ca

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





- unità negoziale 1 – immobile n.14 :

Catasto Terreni fg.95 p.la 22 Consistenza 58 are 61 ca

- unità negoziale 1 – immobile n.15 :

Catasto Terreni fg.95 p.la 215 Consistenza 11 are 13 ca

- unità negoziale 1 – immobile n.17 :

Catasto Terreni fg.95 p.la 16 Consistenza 12 are 13 ca

#### **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**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			Reddito		
						ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €	
95	18	-	AA	uliveto	3	14	00		6,87	4,7	
95	18	-	AB	mandorleto	3	08	94		3,46	1,39	
95	21	-	-	uliveto	3	11	13		5,46	3,74	
95	22	-	AA	mandorleto	3	41	96		16,25	6,5	
95	22	-	AB	vigneto	1	16	65		28,38	13,76	
95	215	-	AA	uliveto	3	10	00		4,91	3,36	
95	215	-	AB	mandorleto	3	01	13		0,44	0,18	
95	16	-	-	uliveto	4	12	13		4,39	3,45	
<b>somma</b>						<b>1</b>	<b>15</b>	<b>94</b>			

**Intestato :**

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

#### **5. DESCRIZIONE**





## 5.1 ACCESSO

---

Il terreno agricolo alla contrada Monte delle Volpi o Boscariello si raggiunge percorrendo la S.P.22 Palombaio-Ruvo dalla quale ha accesso; è a circa 3,5 Km. da Palombaio in direzione Ruvo ed è sulla sinistra della S.P. (*foto 1,2*).

Qui di seguito le coordinate geografiche :

**41°03' 36.07" N, 16° 33'18.68"E**

## 5.2 CONFINI

---

Il terreno confina a Nord con la S.P. 22 e , limitatamente alla p.lla 22 con la particella 19 ( la p.lla 19 è anche al confine est della p.lla 18) e con la p.lla 20 ( la p.lla 20 é parte del confine ovest della p.lla 22) , ad est con la p.lla 27, a sud con le p.lle 130, 122, 32,26, ad Ovest con la p.lla 15 tutte del medesimo fg. di mappa 95 .

## 5.3 STATO DEI LUOGHI E QUALITÀ DI COLTURA

---

Il fondo rustico è ubicato a m.194-196 s.l.m. con una pendenza del 2%; di forma irregolare è costituito da cinque particelle catastali in un unico corpo fondiario, delimitate a nord dalla S.P. da una recinzione in muratura con sovrastanti paletti in ferro per lo più privi di rete metallica .

Dalla strada si accede ad un vialetto interno al fondo rustico, in battuto di cemento con cordoli laterali (*foto 4*) che conduce a due fabbricati dei quali il primo visibile dalla strada (*foto 5*); alcuni alberi di alto fusto sono presenti sulle particelle 18 e 16 .

Il primo fabbricato in muratura privo di infissi esterni ha un patio su parte del prospetto nord (*foto 6*) , ampi vani interni con pavimentazione in ceramica , porte interne in legno ,un ripostiglio sotto le scale esterne che conducono al lastrico solare (*foto 7,8,9,10,11,12,13,14,15*)

A sud del fabbricato c'è un altro piccolo fabbricato costituito da un unico vano in muratura (*foto 16*).

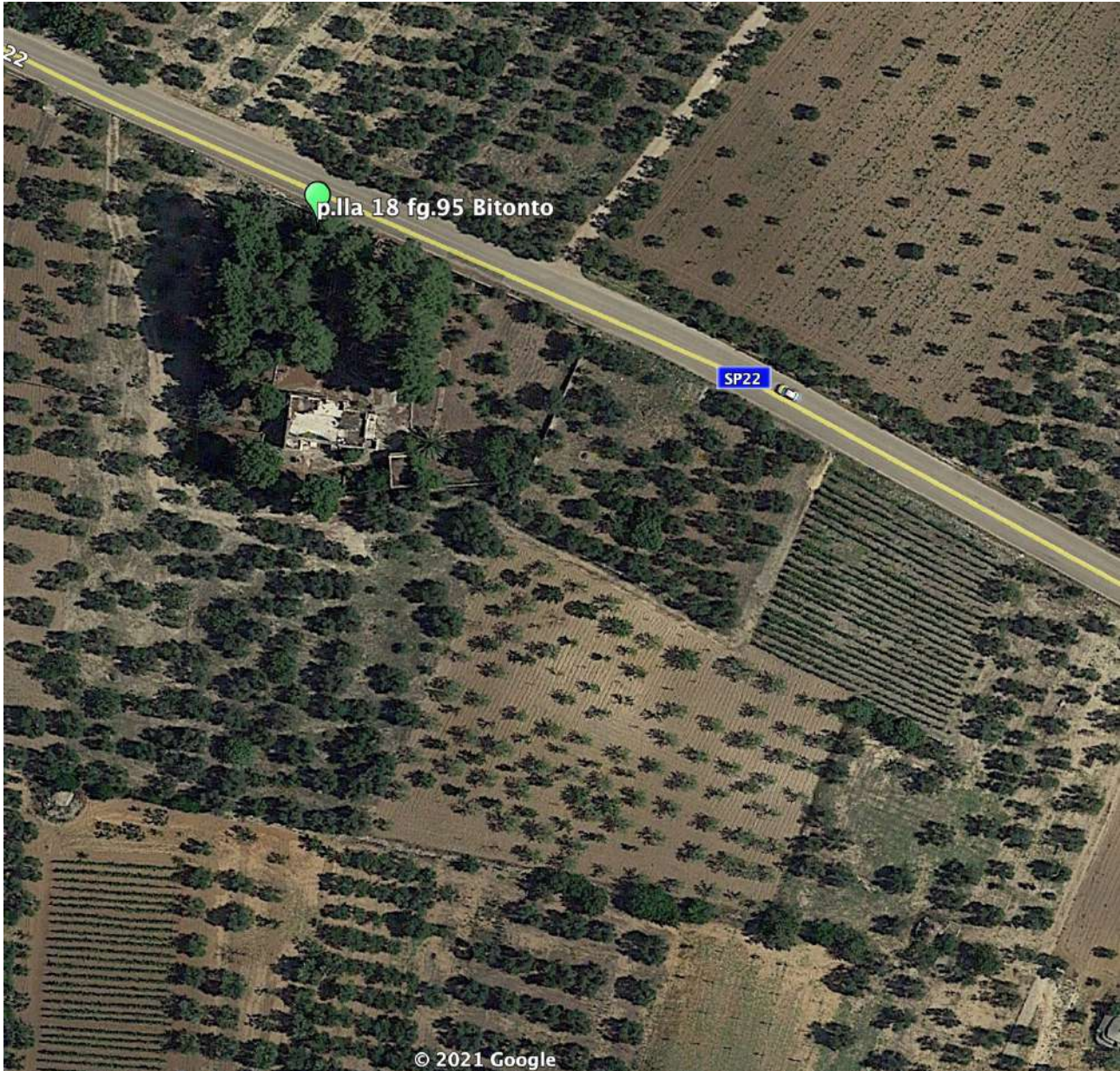
I manufatti sono in pessime condizioni ; all'atto del sopralluogo sono stati





rilevati escrementi di topi ed un materasso nel secondo fabbricato .

L'inesistenza di infissi renderebbe inutile qualsiasi intervento di pulizia e sanificazione all'interno dei fabbricati.



### 1. Ortofoto ( da Google Earth)

La ortofoto 1. evidenzia la Superficie Agricola Utilizzata riscontrata all'atto del sopralluogo :

- Alberi di alto fusto e superficie incolta :2.50
- Oliveto : are 34.38

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





- Mandorleto : are 41.59
- Vite da vino ad alberello are 16.51

Sommano S.A.U. are 94.98

- Manufatti : mq. 2096

Non sono presenti collegamenti ad impianti irrigui, idrici ed elettrici , né vi sono fosse imhoff per il convogliamento delle acque nere.

Si suppone che vi possa essere una cisterna interrata per la raccolta delle acque sotto il piazzale o sotto l'abitazione , ma che non è stata valutata poiché non è stato individuato l'accesso probabilmente occultato dai rifiuti presenti sparsi su gran parte dei manufatti .

#### 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).

#### 5.5 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI FABBRICATI

Non è stato reperito alcun atto edilizio dei due fabbricati ubicati sulla particella 18 , ed evidenziati sulla mappa catastale qui di seguito.



2 . Particella 18 del fg.95 con ubicazione fabbricati





Nell'atto di provenienza del 19 dicembre 1996 (*allegato B.1*) è riportato quanto segue :” ..... *la vendita è stata fatta con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione , dipendenza , servitù attiva e passiva e diritto di comunione ed in particolare con la piccola casa rustica esistente sul fondo e compreso il viottolo vicinale sul quale godono la servitù a spalla i fondi retroposti ....”*

Questo dimostra che il fabbricato 1 , anche se attualmente diruto è stata edificato presumibilmente in ampliamento alla piccola casa rustica e quindi comunque successivamente al 19 dicembre 1966 insieme al piccolo vano a sud della stessa.



3. Stralcio carta I.G.M.

Sulla carta dell'I.G.M. è presente un fabbricato, ma è impossibile stabilirne le misure.

Al Catasto Fabbricati le due costruzioni non risultano censite , né riportate tra i fabbricati non dichiarati ed in corso di accertamento.

### SANABILITÀ

A meno che non si riescano a reperire atti ( che il debitore allo stato non ha prodotto) che dimostrino che la edificazione dei manufatti è stata realizzata antecedentemente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 ,considerato che la tipologia dei fabbricati e le rifiniture utilizzate sebbene “datate ” non consentono di stabilire







inizio e fine dei lavori edili , non si ritiene sanabile la intera volumetria realizzata.

La “piccola casa rurale” infatti corrisponderebbe comunque ad una cubatura “discrezionale” sia del tecnico abilitato incaricato a presentare una eventuale sanatoria e sia del funzionario dell'ufficio tecnico del comune di Bitonto che dovrebbe rilasciarla.

In considerazione della finalità della presente stima per quanto evidenziato, prudenzialmente è stata quantificata pari a mq. 60 la superficie edificata al 1^ settembre 1967 .

## **6. TITOLARITÀ**

---

---

Il terreno è di proprietà per i diritti pari all'intero di [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 i terreni nel comune di Bitonto sono pervenuti come segue :

fg.95 p.lla 16:

con atto di compravendita a rogito del notaio Dente del 10 febbraio 1978 rep.5127, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 6/03/1978 al n.5778 di formalità a favore del debitore e contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà;

fg.95 p.lla 18:

con atto di compravendita a rogito del notaio Alfredo Albore del 19 dicembre 1966 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





Immobiliare di Trani il 27/12/1966 al n.46230 (*allegato B1. Copia atto di provenienza*);

fg.95 p.lla 21:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 27/11/1967 rep.16161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 16 dicembre 1967 al n.46514 di formalità (*allegato B2. Copia nota di trascrizione atto*);

fg.95 p.lla 22:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 2/12/1972 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 18 dicembre 1972 al n.46214 di formalità (*allegato B3. Copia atto di provenienza*);;

fg.95 p.lla 215:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 12/1/1970 , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 24 gennaio 1970 al n.2338 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]





**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 :

**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 :

**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 :

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





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 :

[REDACTED]

**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 :

[REDACTED]

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

## 9.2 TRASCRIZIONI

---

- PIGNORAMENTO già indicato al paragrafo 3.

## 10. ALTRI VINCOLI

---

---

Come da atti 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 fondo rustico in parola tuttavia pur essendo un unico appezzamento è costituito da cinque particelle catastali che qualora vendute disgiuntamente essendo di piccola superficie e non tutte di comodo accesso e alcune con colture diverse all'interno della medesima particella sarebbero meno apprezzate dal mercato .

Si è pertanto considerato un lotto unico ed utilizzata quale metodologia di stima la “ *stima comparativa per valori tipici o per elementi unitari* “.

A tal fine, verificata la Superficie Agricola Utilizzata suddivisa per qualità di coltura , si è ricercato il prezzo *medio* “ di ognuna; il prezzo medio si è quindi “ *corretto* ” come illustrato in seguito e quindi si sono sommati i valori ottenuti .

Il buon esito della stima è condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Quali fonti di informazione si sono utilizzati:

- agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato l'ettaro.

I manufatti ( recinzione, viottolo di ingresso e piazzali ) sono stati stimati con il metodo di *stima del costo deprezzato*.

Si è considerato il costo a nuovo degli stessi diminuendolo per lo stato d'uso con un computo metrico sommario, riportato al mq. di superficie.

Per i fabbricati abusivi è stato in modo analogo valutato il costo di demolizione e di allontanamento del materiale a discarica detraendolo dal valore dei manufatti.

La “ *piccola casa rustica* “ comunque esistente , ma non “ scorporabile “ dai fabbricati allo stato presenti , riportata sull'atto di acquisto della p.lla 18 ed edificata ante 1967, è stata valutata tenendo presente quanto indicato nel

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





paragrafo 5 e quindi la possibile realizzazione di un nuovo manufatto , in considerazione che quelli esistenti andranno abbattuti, con una cubatura non superiore a mq. 60 x 4,00 come maggiore valutazione del suolo limitatamente a tale superficie.

## 11.2 STIMA

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

**Tabella 2 – Terreni agricoli in Bitonto quotazioni medie**

Fonte	Quotazione medie €/ha oliveto	Quotazione medie €/ha vigneto vino alberello	Quotazione medie €/ha mandorleto
Agenti immobiliari e mediatori	€ 20.000,00	€19.000,00	€16.000,00
Notai	€ 18.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 19.000,00</b>	<b>€ 18.000,00</b>	<b>€ 16.500,00</b>

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, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e sul valore del terreno ;

**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 ,

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





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 3A. terreno a uliveto parametri influenti sul valore

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
<b>Fertilità</b>	ottima k=1,1	buona 1	discreta 0,9	Mediocre 0,8	buona k= 1
<b>Giacitura (a)</b>	piana inf. 5% k=1	media 5-20% 0,925	acclive 5-20% 0,85	Pendente >20% 0,8	piana k=1
<b>Accesso</b>	buono k=1	sufficiente k=0,975	insufficiente k=0,95	-----	buono k=1,1
<b>Ubicazione</b>	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	eccellente k=1,1
<b>Ampiezza</b>	media k=1	piccola k=0,95	grande 0,9	-----	piccola k=0,95
<b>Esposizione</b>	buona k=1,1	normale k=1	carente k=0,95	-----	normale k=1
<b>Densità piante</b>	alta k=1,1	ordinaria k=1	Bassa k=0,8	pro -rata k=0,95	ordinaria k=1
<b>Età</b>	giovani k=0,90	adulti k=1	-----	-----	adulti k=1
<b>Stato piante</b>	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*1,1*1,1=1,045
--	--------------	----------------	--------------------

**Tabella 3B. terreno a vigneto ad alberello parametri influenti sul valore**

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
<b>Fertilità</b>	ottima k=1,1	buona 1	discreta 0,9	Mediocre 0,8	buona k= 1
<b>Giacitura (a)</b>	piana inf. 5% k=1	media 5-20% 0,925	acclive 5-20% 0,85	Pendente >20% 0,8	piana k=1
<b>Accesso</b>	buono k=1	sufficiente k=0,975	insufficiente k=0,95	-----	buono k=1
<b>Ubicazione</b>	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	eccellente k=1
<b>Ampiezza</b>	media k=1	piccola k=0,95	grande 0,9	-----	piccola k=0,95
<b>Esposizione</b>	buona k=1,1	normale k=1	carente k=0,95	-----	normale k=1
<b>Densità piante</b>	alta k=1,1	ordinaria k=1	Bassa k=0,8	pro -rata k=0,95	ordinaria k=1
<b>Età</b>	giovani k=0,90	adulti k=1	-----	-----	adulti k=1
<b>Stato piante</b>	normale k=1	carente k=0,975	molto carente k=0,95	-----	normale k=1
			Coefficiente	Correzione =k1	0,95*1,1=1,045

**Tabella 3C. terreno a mandorleto parametri influenti sul valore**

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
<b>Fertilità</b>	ottima k=1,1	buona 1	discreta 0,9	Mediocre 0,8	buona k= 1
<b>Giacitura (a)</b>	piana inf. 5% k=1	media 5-20% 0,925	acclive 5-20% 0,85	Pendente >20% 0,8	piana k=1

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone







<b>Accesso</b>	buono k=1	sufficiente k=0,975	insufficiente k=0,95	-----	buono k=1
<b>Ubicazione</b>	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	eccellente k=1,1
<b>Ampiezza</b>	media k=1	piccola k=0,95	grande 0,9	-----	piccola k=0,95
<b>Esposizione</b>	buona k=1,1	normale k=1	carente k=0,95	-----	normale k=1
<b>Densità piante</b>	alta k=1,1	ordinaria k=1	Bassa k=0,8	pro -rata k=0,95	ordinaria k=1
<b>Età</b>	giovani k=0,90	adulti k=1	-----	-----	adulti k=1
<b>Stato piante</b>	normale k=1	carente k=0,975	molto carente k=0,95	-----	normale k=1
			Coefficiente	Correzione =k1	0,95*1,1=1,045

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

ULIVETO :€19.000 ,00/ha x 1,045= € 19.855,00/ha

VIGNETO AD ALBERELLO :€18.000 ,00/ha x 1,045= € 18.810,00/ha

MANDORLETO :€16.500 ,00 x 1,045= € 17.242,00/ha

#### **Tabella 4 .VALORE S.A.U.**

S.A.U.	ha	Valore €/ha	Valore €
Uliveto	00.34.38	€ 19.855,00	€ 6.826,00
Vigneto ad alberello	00.16.51	€ 18.810,00	€ 3.105,00
Mandorleto	00.41.59	€ 17.242,00	€ 7.171,00
Alberi ad alto fusto e incolti	-----	----	€ 1.500,00
		Sommano Valore S.A.U.	€ 18.602,00

#### MANUFATTI su mq.2096

Piazzali , recinzione e viottolo di accesso ( suolo + sovrasuolo) = €13,00/mq. X

mq.1.836=€23.860,00





piccola casa colonica : mq.60 x ( valore suolo per ricostruirla pari a circa 15%  
valore casa rurale)€120/mq.= €7.200,00

Fabbricati abusivi : demolizione, trasporto e smaltimento in discarica per circa  
mc.700 x €16,00/mc.= - €11.200,00

TOTALE VALORE MANUFATTI :€19.868,00
-------------------------------------

### **Tabella 5 – VALORE FONDO RUSTICO A BASE D'ASTA**

<b>Identificazione</b>	<b>Valore</b>
Terreno agricolo in BITONTO (BA) alla contrada Monte delle Volpi o Boscariello foglio 95 particelle, 16, 18,21,22,215 ha 1.15.94	€18.602,00
Manufatti	€ 19.868,00
Sommano	€ 38.470,00
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€ 5.770,00</u>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 32.700,00</b>

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
- ✓ B1. B2.B3 copia atti di provenienza
- ✓ 22 foto

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone

