



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.262/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

del 06/10/2025

ESPERTO STIMATORE:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in MOLFETTA (BA) [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]



INDICE

INDICE..... 2

DATI GENERALI 3

PREMESSA 4

LOTTO UNICO.....5

 Quesito n.2: formazione di lotti..... 6

 Quesito n.3 descrizione formale del bene.....6

 Quesito n.4 regolarità edilizia.....8

 Quesito n.5 procedura espropriativa per pubblica utilità.....8

 Quesito n.6 certificato di destinazione urbanistica (terreni).....9

 Quesito n.7titolarità.....9

 Quesito n.8 formalità pregiudizievoli,oneri, diritti e vincoli.....10

 Quesito n.9: stato di possesso del bene.....11

 Quesito n.10: formalità, vincoli o oneri.....11

 Quesito n.11: spese condominiali.....12

 Quesito n.12: determinazione del valore degli immobili pignorati.....13

 Quesito n.13: descrizione sintetica del lotto.....18

 Quesito n.14: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....19

ALLEGATI.....



DATI GENERALI

Procedura n.262-2024

Giudice dell'Esecuzione.....

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:.....

Indirizzo E-mail:

Indirizzo PEC:

Recapito telefonico:

Date significative

Notifica precetto 23.10.2024

Notifica pignoramento..... 06.12.2024

Nomina dell'esperto stimatore 15.03.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 24.03.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 06.05.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 23.09.2025



PREMESSA

Oggetto della Perizia:

La presente perizia è finalizzata alla valutazione e descrizione dell' immobile pignorato, sito in agro di Terlizzi, oggetto di esecuzione immobiliare avviata dal Tribunale di Trani.

Identificazione degli Immobili Pignorati:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in un'unica unità immobiliare, di seguito descritta nei dettagli:

Fondo rustico situato in agro di Terlizzi, contrada Pisciniello, che si estende per un totale di 89.66 m² (ottantanove are, centiare sessantasei).

Per quanto riguarda la situazione catastale, l'immobile è **identificato catastalmente al foglio 29** e comprende le seguenti particelle:

- **Particella 131: superficie di 82,99 are**
- **Particella 494: superficie di 6,67 are**

Pur essendo due particelle, essendo limitrofe ed avendo lo stesso ordinamento colturale le si possono accorpare in un unico lotto.



LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene

BENE 1 (terreno agricolo adibito a serre e seminativo produttivo irriguo)

Confini

Il fondo rustico, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà di [REDACTED],
- a est con la strada extraurbana Monserino,
- a sud con altre proprietà,
- a ovest con altra proprietà di [REDACTED].

Dati catastali

Il fondo rustico catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 29
- Particella 131
- Serre
- Classe U
- Superficie catastale mq 8299
- Reddito domenicale Euro 321,46
- Reddito Agrario Euro 141,44

- Foglio 29
- Particella 494
- Serre
- Classe U
- Superficie catastale mq 677
- Reddito domenicale Euro 25,84
- Reddito Agrario Euro 11,37

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Quesito n.2: formazione di lotti

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita riguarda un lotto unico.

Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

BENE (terreno con serre)

Descrizione

Il terreno oggetto di stima si presenta come un seminativo produttivo irriguo dove sono installate un gruppo serre ad uso stagionale, serre in ferro plastica del tipo tunnel.

L'appezzamento di terreno oggetto di valutazione ha giacitura pianeggiante ed è situato ad un'altitudine di mt. 180 circa sul livello del mare.

Il terreno è di medio impasto, mediamente di 40 cm di profondità, poggianti su uno strato di roccia calcarea fessurata. La fertilità è discreta, la piovosità media annua, pur attestandosi su livelli di 550-600 mm, è da considerarsi scarsa soprattutto in riferimento alla distribuzione delle piogge, che risultano particolarmente concentrate nel periodo invernale.

Le serre presenti, sono formate da sedici navate a tunnel in ferro plastica della superficie complessiva di 5958 mq circa, i restanti 3041 è seminativo irriguo produttivo, per una superficie totale di 89.66m² (ottantanove are, centiare sessantasei).

Accesso al fondo

Attualmente l'accesso al terreno avviene da particella adiacente non oggetto di pignoramento. Pertanto, si rende necessario creare un nuovo varco sul lato est, che affaccia su strada pubblica asfaltata (Strada Monserino).

Il lato in questione è recintato con muretto in cemento, pali in ferro e rete metallica: sarà necessario un intervento di apertura, ritenuto modesto, e pertanto non si applicano penalizzazioni al valore del fondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo

Lo stato conservativo delle serra (struttura) è generalmente buono a meno della regolare usura delle coperture dei teli in plastica che ai fini della presente stima, può considerarsi normale.



Caratteristiche costruttive prevalenti

La struttura (serra) è costituita da tubolari in ferro zincato che formano sia i piedritti che i tunnel a tutto sesto, adeguatamente controventata e con tiranti alla linea di imposta. Le navate hanno una luce libera 9,00 m e una lunghezza di 41,50 m con piedritti ad interasse di 2,50 m tranne quelli di estremità posti ad interasse di 2,00 m. L'altezza della gronda è di 2,50 m, mentre l'altezza al colmo è di 4,30 m. I piedritti poggiano su piccoli plinti incassati nel terreno. La lunghezza complessiva della serra sulle testate di 144,00 m con un viale centrale che la suddivide longitudinalmente in calcestruzzo in due settori colturali.

La copertura è realizzata con teli in plastica trasparente che solitamente la si rinnova ogni tre anni circa. Allo stato attuale necessita la sostituzione dei teli. Identici teli plastici sono utilizzati per la chiusura laterale. Le acque di sgrondo provenienti dalle serre durante gli eventi meteorici (piogge) sono convogliate mediante canaline in plastica alla cisterna di raccolta acqua piovana. Inoltre è stata rilevata la presenza di un pozzo artesiano nella particella 131.



Quesito n.4: regolarità edilizia

La realizzazione delle serre è avvenuta nel 2000 con regolare concessione edilizia n. 41/99 rilasciata in data 31/12/1999 e successiva variante del 6/12/2000 dal Comune di Terlizzi.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi. Se ne allega un estratto significativo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima autorizzazione non sono state rilevate difformità.

Per quanto concerne invece il pozzo artesiano esistente sulla particella 131, da indagini effettuate presso gli uffici del Genio Civile di Bari è emerso che, in data 16/12/2011, il debitore presentò un'istanza di concessione in sanatoria per l'opera in oggetto. Tuttavia, allo stato attuale, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione per l'estrazione e l'utilizzazione di acque sotterranee. Considerato il lungo periodo di tempo trascorso dalla presentazione dell'istanza, si ritiene necessario procedere con la ripresentazione di una nuova istanza in sanatoria, facendo riferimento alla normativa vigente e sulla base della documentazione già agli atti presso gli uffici competenti (Genio Civile, Regione Puglia, Autorità di Bacino, ecc.). Tale situazione potrà essere oggetto di successiva regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario, previa verifica della compatibilità idrogeologica, urbanistica e ambientale presso gli enti preposti.

Quesito n.5: procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Quesito n.6: certificato di destinazione urbanistica (terreni)

Il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di pignoramento, certifica che i suoli in agro di Terlizzi, distinti in catasto al fg. 29 p.lle 131 e 494, ricadono in Zona "E-AGRICOLA". Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di cui articoli 2.13 – 2.14 – 2.15 – 2.16 – 2.17 – 2.18 – 2.19 meglio specificati nell'allegato certificato allegato alla presente perizia.

Quesito n.7: titolarità

Il bene oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

██████████ (Proprietà 1000/1000)

codice fiscale: ██████████

nato a ████████ il ████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

██████████ (Proprietà 1000/1000)

in regime di separazione dei beni.

██████████ ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in regime di separazione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. ██████████ Notaio Repertorio n.1807 – UR sede di Barletta (BA) Registrazione n. 1226 registrato in data 18/03/1996 – Voltura n. 4703.1/1996 in atti dal 28/06/1996.



Quesito n.8: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto il 01/07/2020

Reg. gen. 13366 - Reg. part. 1886

Importo: € 340.898,74

A favore di Banca [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: 170.449,36

Rogante: Dott. [REDACTED] Notaio in RUVO DI PUGLIA (BA)

Data: 28/06/2000

N° repertorio: 12612 N° raccolta: 4365 e successivi atti di erogazione e quietanza del 20/07/2000 (Rep. 12812 – Racc. 4412), 13/12/2000 (Rep. 13726 – Racc. 4704), e 05/09/2001 (Rep. 15647 – Racc. 5266).

Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a TRANI il 16/01/2025

Reg. gen. 1070 - Reg. part. 866

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Quesito n.9: stato di possesso del bene

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente concesso in locazione al figlio dell'esecutato in forza di contratto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento (06/03/2019), con durata fino al 02/03/2034 e tacito rinnovo per ulteriori 15 anni.

Il canone annuo pattuito è pari a € 500,00, corrispondente a un valore di circa **€ 0,125/m²/anno** per una superficie di **4.000 m²** di serre in ferro/plastica del tipo tunnel. Tale canone risulta **ampiamente al di sotto dei valori di mercato** che, per strutture simili in contesto agricolo pugliese, si attestano generalmente nella forbice di **€ 0,80 – 1,50/m²/anno**.

Il canone di mercato stimabile per l'intero compendio, in condizioni normali, risulterebbe quindi compreso tra **€ 3.200,00 e € 6.000,00 annui**, con uno **scostamento negativo tra l'84% e il 92%** rispetto al canone contrattuale.

Inoltre, il contratto presenta una **lunga durata residua** (oltre 8 anni al momento della perizia) ed è stato stipulato tra **soggetti legati da vincolo familiare diretto**, elemento che rafforza la presunzione di un rapporto locatizio di favore.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che la locazione in essere:

- **incida negativamente sulla redditività dell'immobile,**
- **ne limiti la disponibilità immediata,**
- e comporti un effetto **depressivo sul valore di mercato** del bene, da quantificare applicando un **abbattimento percentuale** sul valore ordinario dell'immobile, in proporzione al danno economico e alla durata del vincolo.

In via prudenziale, si propone l'applicazione di un **abbattimento pari al 30%** sul valore di mercato del bene, al fine di tenere conto del canone non congruo, della durata residua del contratto e della difficoltà di liberazione del compendio in tempi brevi.

Quesito n.10: formalità, vincoli o oneri

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri.



Quesito n.11: spese condominiali

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in un condominio formalmente costituito, né è emersa la presenza di spese fisse di gestione o manutenzione riconducibili a quote condominiali. Pertanto, **non risultano spese condominiali ordinarie annue a carico del bene.**



Quesito n.12: determinazione del valore degli immobili pignorati

CRITERI DI CALCOLO

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore degli immobili pignorati è stato quello di valutare distintamente ciascun elemento costitutivo del compendio, secondo la seguente articolazione:

1. Valore del terreno, classificato catastalmente come seminativo irriguo produttivo, sulla base dei Valori Agricoli Medi (VAM) approvati dalla Regione Puglia – Bollettino Ufficiale n. 60 del 25/07/2024, Commissione Provinciale Espropri di Bari.
2. Valore delle serre in struttura metallica e copertura plastica (tipo tunnel), tenendo conto dello stato di conservazione e dell'ammortamento tecnico.
3. Valore del pozzo artesiano esistente.
4. Valore della cisterna interrata realizzata in opera, stimato in via prudenziale.

1. Valutazione del terreno agricolo

- **Tipo:** Seminativo produttivo irriguo
- **Fonte normativa:** Bollettino Ufficiale Regione Puglia n. 60 del 25/07/2024 – VAM 2023 – C.P.E. di Bari
- **Valore unitario:** € 1,60/m² (ossia € 16.000,00/ha)
- **Superficie catastale totale:** 8.966 m²
 - Particella 494 → 667 m²
 - Particella 131 → 8.299 m²
- **Valore base:** € 1,60 × 8.966 m² = € 14.345,60
- **Maggiorazione per posizione favorevole (strada + vicinanza centro urbano): 10%**
 - Motivazione: affaccio diretto su strada comunale asfaltata (accesso da realizzare tramite varco), distanza di circa 1,4 km dal centro abitato di Terlizzi

⇒ **Valore terreno aggiornato:**

€ 14.345,60 × 1,10 = € **15.780,16**

2. Valutazione delle serre tunnel esistenti



Le serre presenti sull'appezzamento sono del tipo tunnel, con struttura portante in ferro e copertura in film plastico, realizzate indicativamente intorno all'anno 2000, per una superficie complessiva pari a 5.958 m².

Alla data del sopralluogo, la struttura metallica si presenta in buone condizioni statiche e funzionali, priva di deformazioni o segni evidenti di corrosione. La copertura in plastica risulta invece deteriorata e da sostituire completamente.

Sulla base di una stima tecnica ricostruttiva aggiornata, il costo iniziale delle serre negli anni 2000 era pari a 30.000 lire/m², equivalenti a 15,49 €/m². Attualizzando tale importo al 2025 in base agli indici ISTAT (+60% circa), il costo teorico attuale risulta pari a circa 24,78 €/m².

Tuttavia, trattandosi di una struttura con circa 25 anni di vita, è stato applicato un deprezzamento tecnico per componenti:

Componente	% Costo iniziale	Deprezzamento	Valore residuo €/m ²
Struttura metallica	70%	50%	8,67
Copertura plastica	25%	100%	0,00
Accessori minori	5%	90%	0,12
Totale valore residuo			8,79 €/m²

Il valore residuo complessivo delle serre è quindi stimato in circa il **35%** del valore iniziale attualizzato.

Applicando tale valore alla superficie complessiva di 5.958 m², si ottiene:

✚ **Valore residuo serre = 5.958 m² × 8,79 €/m² = € 52.367,82**

3.Valutazione del pozzo artesiano

All'interno del fondo è presente un pozzo artesiano realizzato a servizio dell'attività agricola. Sulla base delle informazioni tecniche raccolte presso gli uffici del Genio Civile di Bari, si riportano di seguito le caratteristiche costruttive e funzionali del pozzo:

- **Diametro trivellazione:** 90 mm
- **Profondità complessiva del pozzo:** 400 m
- **Profondità di installazione della pompa:** 180 m
- **Tipo pompa:** Elettropompa sommersa



- **Potenza della pompa:** 15 CV
- **Portata nominale della pompa:** 2 l/sec
- **Diametro tubo di mandata:** 63 mm

Alla data del sopralluogo, il pozzo risulta **non attivo**, sebbene l'impianto sia ancora presente fisicamente. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'elettropompa o l'effettiva portata residua del pozzo.

☛ **Valore stimato del pozzo:** € 26.000,00

Tale importo tiene conto:

- delle caratteristiche tecniche della trivellazione,
- della profondità significativa dell'opera,
- della presenza dell'elettropompa e delle infrastrutture idrauliche collegate,
- dell'attuale stato di inattività dell'impianto.

Il valore attribuito è da considerarsi prudenziale, in quanto include un deprezzamento per l'inattività e la non verificabilità dell'efficienza idraulica al momento della valutazione.

4. Valutazione della cisterna interrata

All'interno del fondo è presente una cisterna interrata realizzata in opera e destinata presumibilmente alla raccolta e conservazione di acque meteoriche o irrigue. Alla data del sopralluogo non è stato possibile accertare la capacità esatta della vasca, né esistono dati progettuali o catastali disponibili. L'opera, tuttavia, risulta fisicamente presente e strutturalmente integra, benché inutilizzata.

Considerata:

- la natura in opera della cisterna,
- la presumibile capienza in relazione alla destinazione agricola del fondo,
- il valore tecnico-costruttivo stimabile per opere similari interrate (fondazioni, impermeabilizzazioni, copertura),
- lo stato di conservazione riscontrato visivamente,

si ritiene congruo attribuire alla cisterna un valore stimato prudenziale pari a:



✦ **Valore stimato cisterna interrata: € 6.000,00**

Somma valori parziali (lordi):

Elemento	Valore (€)
Terreno	15.780,16
Serre	52.367,82
Pozzo artesiano	26.000,00
Cisterna interrata	6.000,00
Totale lordo	100.148,00

Riduzione per garanzia, vizi e vincoli

Lo stato di possesso del bene non è libero, in quanto l'acquirente dovrà subentrare a un contratto di affitto in essere con durata residua di circa 8 anni.

La superficie totale delle serre è pari a 5.958 m², tuttavia la superficie concessa in affitto è di circa 4.000 m².

Durante il sopralluogo, non è stato possibile identificare in maniera precisa l'area delle serre effettivamente affittata, in quanto l'intera superficie appariva inutilizzata a causa della presenza di infestanti e mancata coltivazione.

Tale situazione determina una diminuzione del valore di mercato a causa della limitazione nell'uso e nella disponibilità immediata della parte delle serre affittate.

Considerando inoltre l'assenza di ulteriori vincoli urbanistici o oneri non regolarizzabili, si ritiene congruo applicare una riduzione complessiva del 10% (rispetto al totale lordo) per garanzia, vizi e per il vincolo dell'affitto in essere, ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Valore complessivo netto ai fini esecutivi:

Elemento	Valore (€)
----------	------------



Elemento	Valore (€)
Totale lordo	100.148,00
Riduzione 10%	– 10.014,80
Totale netto	90.133,20

Valore finale di stima degli immobili pignorati:

€ 90.133,20 (euro novantamilacentotrentatré/20)



Quesito n.13: descrizione sintetica del lotto

LOTTO UNICO – TERRENO AGRICOLO CON SERRE, POZZO ARTESIANO E CISTERNA INTERRATA

Terreno agricolo sito in agro di Terlizzi (BA), alla contrada “Pisciniello”, esteso per complessivi 8.966 m², distinto in Catasto Terreni al foglio 29, particelle 131 e 494. Il fondo presenta una giacitura pianeggiante, accessibile mediante realizzazione di varco su strada asfaltata (Strada Monserino) e risulta recintato su più lati. Sul terreno insistono serre agricole stagionali in ferro/plastica del tipo “tunnel”, per una superficie coperta complessiva pari a 5.958 m², oltre area a seminato irriguo produttiva di circa 3.000 m².

Nel fondo è presente un pozzo artesiano (profondità 400 m) dotato di elettropompa, attualmente inattivo e privo di autorizzazione all'estrazione di acqua, per il quale è stata presentata in passato istanza di concessione in sanatoria. La regolarizzazione potrà essere eseguita dall'aggiudicatario, previa verifica con gli enti preposti.

È altresì presente una cisterna interrata in cemento armato, realizzata in opera, destinata alla raccolta di acque, la cui capacità non è stata accertata. La cisterna è integra e strutturalmente conservata. Il valore stimato della cisterna è stato prudenzialmente quantificato in € 6.000,00.

Il terreno risulta concesso in locazione a soggetto terzo (figlio dell'esecutato), in forza di contratto registrato in data anteriore al pignoramento (06/03/2019) con durata fino al 2034 e tacito rinnovo per ulteriori 15 anni. Il canone annuo risulta notevolmente inferiore ai valori di mercato, con conseguente limitazione dell'uso e della redditività del bene.

La destinazione urbanistica è agricola (zona E – PRG Comune di Terlizzi).

Il compendio non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità, né risultano vincoli o oneri condominiali.

Prezzo base di stima del lotto (valore netto): € 90.133,20



Quesito n.14: rilievo planimetrico e documentazione fotografica

Si consultino gli allegati :









ALLEGATI

- 1 Descrizione sintetica del lotto
- 2 Rilievo planimetrico del bene
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Perizia versione "privacy".
- 5 Documentazione catastale
- 6 concessioni edilizie

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Molfetta, 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Firma dell'esperto stimatore

