

## RELAZIONE DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato di due immobili siti nel comune Casamassima (BA) costituiti da due appezzamenti di terreno.

Per incarico ricevuto dalla sig.ra

, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

e residente a \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_

il sottoscritto geom. Giuseppe Valenzano con studio tecnico in Casamassima (BA) alla via Sammichele n.45, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bari con il numero di matricola 2099, ha rassegnato la seguente relazione di stima delle unità immobiliari di cui sopra, dopo aver esperito gli opportuni accertamenti, sopralluoghi e rilievi necessari.

**GENERALITA' DEGLI IMMOBILI:** terreni siti nel territorio di Casamassima distinti rispettivamente al foglio di mappa n. 21 particella 331 e foglio di mappa n. 52 particelle n.146, 160 e 163.

### DESCRIZIONE:

**IMMOBILE n.1,** trattasi di un fondo rustico ubicato nel territorio di Casamassima, situato a circa tre chilometri dal centro abitato; l'accesso al fondo avviene direttamente dalla strada vicinale San Michele, mediante un'apertura realizzata nella recinzione del fondo costituita da muretto basso in calcestruzzo con sovrastante rete metallica e paletti in ferro che ne delimita il fondo, si sviluppa a forma rettangolare regolare, ed è diviso in due parti dalla ferrovia del Sud Est, la maggior



parte si sviluppa oltre la ferrovia, l'accesso a tale parte avviene sia a piedi attraverso un sottopasso della ferrovia, che carrabile mediante una servitù di passaggio documentato, da altro fondo interposto superato il passaggio a livello posto nelle immediate vicinanze del fondo in oggetto.

Il fondo è dotato di una cisterna di raccolta acque piovane di antica costruzione, posto a ridosso della strada vicinale. La superficie catastale del fondo è di are 95 e centiare 13, suddiviso in tre particelle e precisamente: particella n.146 di centiare 26 (ex piccolo sito rurale totalmente crollato e oramai inesistente); particella n.160 di are 77 e particella n. 163 di are 17 e centiare 87. Attualmente il fondo risulta coltivato ad uliveto, gli alberi sono piuttosto giovani ed hanno una buona produzione di olive dato la loro giovane età. Nel fondo non esiste nessun tipo di manufatto edile di recente costruzione, infatti non è stato oggetto di alcuna richiesta di licenze edilizie o quant'altro; nel vigente piano Regolatore Generale di Casamassima, è individuato in zona per attività primaria di tipo EN agricola, con i seguenti parametri insediativi:

- **SF:** superficie fondiaria minima Vignale: mq 6300;
- **IFF:** indice di fabbricabilità fondiaria: 0.05 mc/mq, di cui 0.03 mc/mq destinati alla residenza di servizio;



- **RC:** rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della Sf;
- **H:** altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
- **DC:** distanza dai confini min. ml 10,00;
- **DF:** distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- **DS:** distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10,00; provinciali, regionali e statali, secondo DIM 01.08.68;

Dato il particolare momento che si sta vivendo, con la crisi economica che già da diversi anni ha colpito tutti i settori ma in modo particolare quello agricolo, è noto l'abbandono da parte dei coltivatori diretti di tanti fondi rustici, da indagini di mercato, attualmente a Casamassima in zone dello stesso tipo ma con colture in piena attività, sono venduti a circa **€ 15.000** (quindicimilaeuro) l'ettaro (mq. 10.000), che è il prezzo di mercato del nostro fondo agricolo.

**IMMOBILE N.2**, trattasi di un suolo edificatorio ricadente per la quasi totalità pari a mq. 6185,00 circa, nel vigente piano regolatore generale del Comune di Casamassima in zona "MD" (Zona mista residenziale direzionale), regolamentata dall'art. 2,15 delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre i restanti mq.115,00 circa, in area destinata a Strada di Piano Regolatore.



In Catasto il suolo è distinto al foglio di mappa n.21 particella n.331 della superficie catastale di are 63 paria mq. 6300,00.

Il terreno edificatorio, nel vigente piano regolatore generale come innanzi detto, ricade in zona "MD", fa parte di una maglia molto grange e ad oggi non è stata oggetto di nessun piano di lottizzazione.

Il suolo è assoggettato alle seguenti norme:

- **IFT:** indice massimo di edificabilità territoriale di 1,00 mc/mq. di cui il 25% destinabile alla residenza;
- **RC:** rapporto di copertura massimo del 50%;
- **H:** altezza massima dei fabbricati m.15,00;
- **DC:** distanza dai confini  $H \times 0,5$  con un minimo di 5,00 ml;
- **DF:** distanze tra fabbricati, pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H1+H2) \times 0,5$  con un minimo di ml.10,00;
- **DS:** distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia minimo m.10,00.

**STIMA DEL SUOLO:**

Alla luce di quanto su esposto, per tutto quanto innanzi detto e considerato il valore di mercato di un metro quadro di suolo delle zone "MD" è di €.**36,00** (**trentaseieuro/00**). Detto costo unitario moltiplicato per la superficie complessiva del terreno che è di mq. 6185,00, darà il valore



dell'intero lotto pari ad €. 222.660/00


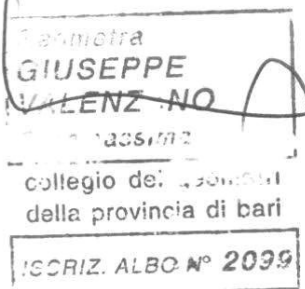
(duecentoventiduemilaseicentosessantaeuro/00).

Tanto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Casamassima, li 22/03/2022

Il tecnico

Geom. Giuseppe VALENZANO

   
Geometra  
**GIUSEPPE  
VALENZANO**  
Casamassima  
collegio dei geometri  
della provincia di Bari  
ISCRIZ. ALBO N° 2099