

TRIBUNALE DI BARI
IV SEZIONE CIVILE - SEZIONE IMPRESE

PERIZIA DI STIMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.64/2023

SENT. N. 89/2023 DEL 13/06/2023

DOTT. GIUSEPPE MARSEGLIA

BARI, 05/09/2024

PERITO STIMATORE
ARCH. DANIELA NACCI





1. CONFERIMENTO INCARICO

La sottoscritta Arch. Daniela Nacci, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori della Provincia di Bari al n°3580, con studio in Bari alla Via Putignani56 – e-mail: daniela.nacci@gmail.com, PEC: danielanacci@archiworldpec.it è stata nominata in data **26/06/2024**, quale perito stimatore nella Liquidazione Giudiziale **n.64/2023 Sent. n.89/2023 del 13/06/2023**.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **08/07/2024** la sottoscritta riceve la visura storica per soggetto, degli immobili n.17 e dei terreni n. 217, identificati nel Comune di Casamassima di proprietà dell'Azienda Agrituristica "Fieno dei Cavoli s.r.l., con sede in Bari alla Via Putignani n.7 Codice fiscale 04505790727 e partita IVA 05748180725 (**all.1**).

In data **09/07/2024**, la sottoscritta riceve copia della scrittura privata del **Contratto di Locazione** tra la società Fieno dei Cavoli S.r.l. e la Società Golf SSD nella persona del suo legale rappresentante e copia del **Contratto di Locazione** tra la società Fieno dei Cavoli S.r.l. e la Società nella persona del suo legale rappresentante Ing del **24/02/2023 (all.2)**.

In data **17/07/2024**, si ottiene copia delle **planimetrie catastali** degli immobili in oggetto (**all.3**).

In data **29/07/2024**, si ottiene copia degli **estratti di mappa** relativi ai terreni in oggetto (**all.4**).

In data **12/08/2024** è stata effettuata un'**ispezione ipotecaria aggiornata (all.5)**.

In data **12/08/2024** la sottoscritta ha presentato domanda all'ufficio tecnico del comune di Casamassima per l'accesso agli atti al fine di ricostruire la storia urbanistica degli immobili oggetto della perizia e domanda di accesso agli atti presso l'ufficio del catasto di Bari.

In data **19/08/2024** la sottoscritta ottiene la **Visura Storica Camerale dell'Azienda Fieno dei Cavoli (all.6)**.

In data **20/08/2024** la sottoscritta riceve la **Visura storica per soggetto**, dei terreni n. 24, identificati nel Comune di Adelfia di proprietà dell'Azienda Agrituristica "Fieno dei Cavoli s.r.l., Codice fiscale 04505790727 con sede in Casamassima (BA), Strada Statale 100, km18 e n.2 terreni identificati nel Comune di Adelfia di proprietà



dell'Azienda Agrituristica "Fieno dei Cavoli s.r.l., Codice fiscale 04505790727, con sede in Roma (**all.7**).

In data **27/08/2024**, la sottoscritta, effettuava un **primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura**. Del sopralluogo veniva redatto il verbale (**all.8**).

In data **27/08/2024**, si riceve copia dei **Certificati di destinazione Urbanistica dal Comune di Adelfia (foglio 21) (all.9)**.

In data **29/08/2024**, si riceve copia dei **Certificati di destinazione Urbanistica dal Comune di Casamassima (foglio 3 e foglio 8) (all.9)**.

In data **30/08/2024**, si riceve copia dei **Certificati di destinazione Urbanistica dal Comune di Casamassima (foglio 9 e foglio 10) (all.9)**.

In data **03/09/2024**, si riceve copia dei **Certificati di destinazione Urbanistica dal Comune di Casamassima (foglio 21 e foglio 60) (all.9)**.

In data **30/08/2024**, si riceve copia degli **Atti di acquisto del beni (all.10)**.

In data **05/09/2024**, si riceve copia delle **Pratiche edilizie dal Comune di Casamassima (all.11)**.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni, oggetto della Liquidazione Giudiziale, sono costituiti da **17 immobili e 217 terreni** siti nel **Comune di Casamassima** e **29 terreni** siti nel **Comune di Adelfia**, individuati catastalmente come segue:

COMUNE DI CASAMASSIMA - Catasto dei fabbricati

fg.3: p.lla 298, sub.3; p.lla 298, sub.4; p.lla 276, sub.1; p.lla 274, sub.1; p.lla 277, sub.1; p.lla 275, sub.1; p.lla 273, sub.1; p.lla 271, sub.1; p.lla 270, sub.1; p.lla 288, sub.1, p.lla 352; **fg.10:** p.lla 1145, sub.1, sub.2, sub.3; p.lla 1148, sub.1; p.lla 757, sub.2.; p.lla 5; p.lla 81; **fg.21,** p.lla 587, sub.1.(p.lla 13) ; **fg.60,** p.lla 285.

COMUNE DI CASAMASSIMA - Catasto dei terreni

fg.3: p.lla 10; p.lla 11; p.lla 14; p.lla 16; p.lla 17; p.lla 19; p.lla 23; p.lla 24; p.lla 32; p.lla 42; p.lla 59; p.lla 69; p.lla 70; p.lla 71; p.lla 72; p.lla 73; p.lla 83; p.lla 84; p.lla 87; p.lla 88; p.lla 89; p.lla 90; p.lla 91; p.lla 92; p.lla 93; p.lla 94; p.lla 95; p.lla 96; p.lla 97; p.lla 98; p.lla 99; p.lla 100; p.lla 101; p.lla 102; p.lla 103; p.lla 104; p.lla 105; p.lla 107; p.lla 108; p.lla 109; p.lla 111; p.lla 112; p.lla 113; p.lla 114; p.lla 115; p.lla 116; p.lla 117; p.lla 118; p.lla 119; p.lla 120; p.lla 121; p.lla 122; p.lla 123; p.lla 124; p.lla 125; p.lla 126; p.lla 127; p.lla 128; p.lla 133; p.lla 134; p.lla 135; p.lla 136; p.lla



137; p.lla 138; p.lla 139; p.lla 140; p.lla 208; p.lla 210; p.lla 213; p.lla 215; p.lla 219; p.lla 221; p.lla 224; p.lla 291; p.lla 292; p.lla 294; p.lla 295; p.lla 297; p.lla 300; p.lla 301; p.lla 303; p.lla 305; p.lla 347; p.lla 348; p.lla 349; p.lla 351; **(86 p.lle)**

fg.8: p.lla 165; p.lla 166; p.lla 249; p.lla 251; p.lla 252; p.lla 256; p.lla 260; p.lla 263; p.lla 267; p.lla 268; p.lla 272; p.lla 274; p.lla 389; p.lla 421; p.lla 422; p.lla 423. **(16 p.lle)**

fg.9: p.lla 47; p.lla 121; p.lla 175; p.lla 226; p.lla 228; p.lla 277; p.lla 278; p.lla 279; p.lla 280. **(9 p.lle)**

fg.10: p.lla 938; p.lla 941; p.lla 943; p.lla 945; p.lla 947; p.lla 949; p.lla 951; p.lla 952; p.lla 954; p.lla 956; p.lla 958; p.lla 960; p.lla 962; p.lla 968; p.lla 970; p.lla 972; p.lla 974; p.lla 980; p.lla 981; p.lla 1; p.lla 3; p.lla 4; p.lla 12; p.lla 13; p.lla 31; p.lla 37; p.lla 46; p.lla 62; p.lla 67; p.lla 68; p.lla 69; p.lla 74; p.lla 77; p.lla 83; p.lla 94; p.lla 113; p.lla 114; p.lla 125; p.lla 130; p.lla 148; p.lla 149; p.lla 155; p.lla 470; p.lla 471; p.lla 472; p.lla 489; p.lla 490; p.lla 491; p.lla 493; p.lla 495; p.lla 496; p.lla 506; p.lla 522; p.lla 523; p.lla 524; p.lla 532; p.lla 542; p.lla 543; p.lla 549; p.lla 569; p.lla 571; p.lla 800; p.lla 802; p.lla 804; p.lla 806; p.lla 808; p.lla 810; p.lla 811; p.lla 813; p.lla 814; p.lla 815; p.lla 817; p.lla 819; p.lla 821; p.lla 822; p.lla 823; p.lla 824; p.lla 825; p.lla 826; p.lla 827; p.lla 828; p.lla 829; p.lla 830; p.lla 831; p.lla 832; p.lla 910; p.lla 928; p.lla 1152; p.lla 1153; p.lla 1154; p.lla 1155. **(91 p.lle)**

fg.21: p.lla 92; p.lla 95; p.lla 96; p.lla 119; p.lla 426; p.lla 428; p.lla 616; p.lla 618; p.lla 624. **(9 p.lle)**

fg.60: p.lla 64; p.lla 66; p.lla 284. **(3p.lle)**

COMUNE DI ADELFA - Catasto dei terreni

fg.21: p.lle 946, 285, 288, 393, 403, 415, 942, 235, 237, 351, 369, 372, 375, 456, 466, 531, 585, 652, 1.055, 1.057, 941, 1.041, 1.058, 1.059, 1.060, 1.061, 943, 225, 655 **(29p.lle)**.

I beni comprendono: fabbricati, terreni agricoli e terreni edificabili, un campo da golf, impianti sportivi, porzione di bosco ed edifici a rustico.

3. VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti successivamente descritti riguardanti i beni oggetto della procedura, in considerazione del fatto che molti terreni, ricadono in zone distanti tra di loro, non collegate e/o del tutto indipendenti, in considerazione delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche e della loro destinazione d'uso, la sottoscritta ha ritenuto opportuno formare più lotti, al fine di avere una maggiore probabilità di vendita.

Ciò premesso i beni verranno suddivisi in **14 LOTTI** così distinti:

LOTTO A:

Comune di Casamassima

fg.3, p.lle 347, 348, 349, 351, 297, 300, 301, 303, 305, 10, 11, 14, 16, 17, 19, 23, 24,



32, 42, 59,69, 70, 71, 72, 73,83, 84, 87, 88, 89,90, 91, 92, 93, 94, 95,96, 97, 98, 99, 100, 101,102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114,115, 116,117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133, 134, 135, 136, 137,138, 139, 140,208,210, 213, 215, 219, 221, 224, 291, 292, 294, 295 (**terreni**); **p.lle** 298, sub.3; 298, sub.4; 276, sub.1; 274, sub.1; 277, sub.1; 275, sub.1; 273, sub.1; 271, sub.1; 270, sub.1; 288, sub 1 (**fabbricati**).

fg.8, p.lle 165, 166, 251, 252, 256, 260, 268parte, 389, 272 parte, 263, 267, 268 parte, 272 parte, 274, 421, 422, 423, 249 (**terreni**).

fg.10, p.lle 113, 470, 471, 472, 74, 489 (**terreni**).

fg.10, p.lle 130, 823, 825, 827, 829, 831, 491 (**terreni**), 81 (**fabbricato rurale**)

fg.10, p.lle 821, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 542, 125, 493, 83, 114, 506, 910, 1, 4, 543; **p.lla** 5 (**fabbricato rurale**).

fg.10, p.lle 958, 960, 962, 938 (**terreni**); **p.lla** 1148, sub.1 (**immobile non accatastato costruito sulla p.lla 960**).

fg.10, p.lle 1, 3, 490, 981, 980, 148, 149, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 811, 813, 814, 815, 817, 819, 928, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 952, 954, 956 (**terreni**); 757, sub.2 (**fabbricato rurale**), (PIANO DI LOTTIZZAZIONE ALBERGHIERO).

Comune di Adelfia

fg.21: p.lle 946, 285, 288, 393, 403, 415, 942, 235, 237, 351, 369, 372, 375, 456, 466, 531, 585, 652, 1.055, 1.057, 941, 1.041, 1.058, 1.059, 1.060, 1.061, 943, 225, 655.

LOTTO B:

Comune di Casamassima

fg.10, p.lle 13, 549, 496, 495, 12, (**terreni**).

LOTTO C:

Comune di Casamassima

fg.10, p.lle 37.

LOTTO D:

Comune di Casamassima

fg.10, p.lle 532, 46 (**terreni**).

LOTTO E:

Comune di Casamassima

fg.10, p.lle 62, 94 (**terreni**).

LOTTO F:

Comune di Casamassima

fg.10, p.lle 31, 67,68, 1152, 1153, 1154, 1155, 522, 523, 524(**terreni**).

LOTTO G: **fg.10, p.lla** 69 (**terreni**).

LOTTO H: **fg.10, p.lle** 569, 571(**terreni**); **fg.10, p.lle** 1145, sub.1, 2, 3 (**immobile non accatastato costruito sulla p.lla 569**).



LOTTO I: fg.10, p.lle 155, 974, 972, 970, 968 (terreni).

LOTTO L: fg.10, p.lla 77(terreni).

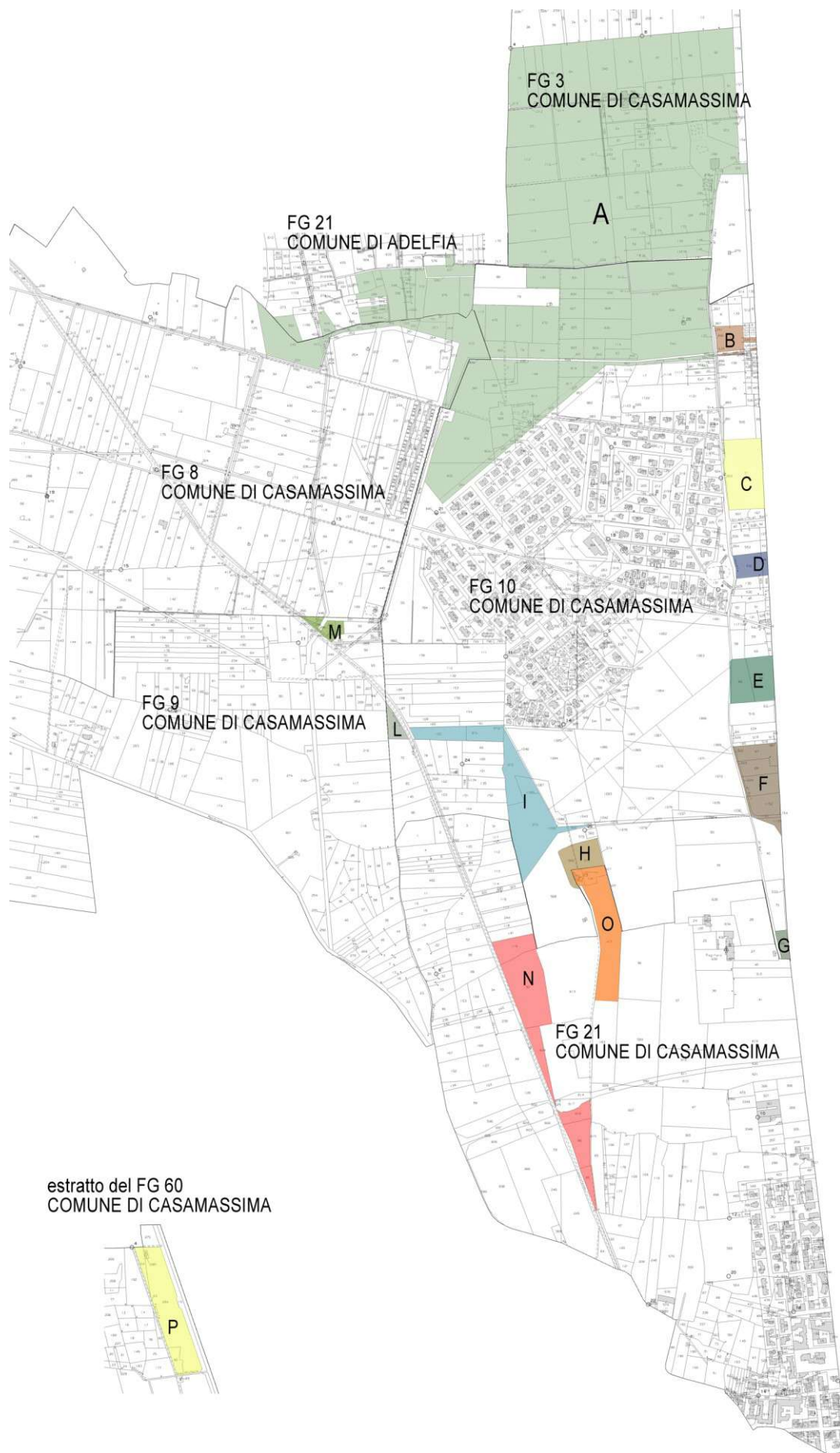
LOTTO M: fg.9, p.lle 47, 121, 175, 226, 228, 277, 278, 279, 280 (terreni).

LOTTO N: fg.21, p.lle 119, 92, 95, 96, 624, 616, 618 (terreni).

LOTTO O: fg.21, p.lle 13, 426, 428, (terreni); p.la 587, sub.1 (corrispondente al fg.21, p..a 13)(fabbricati).

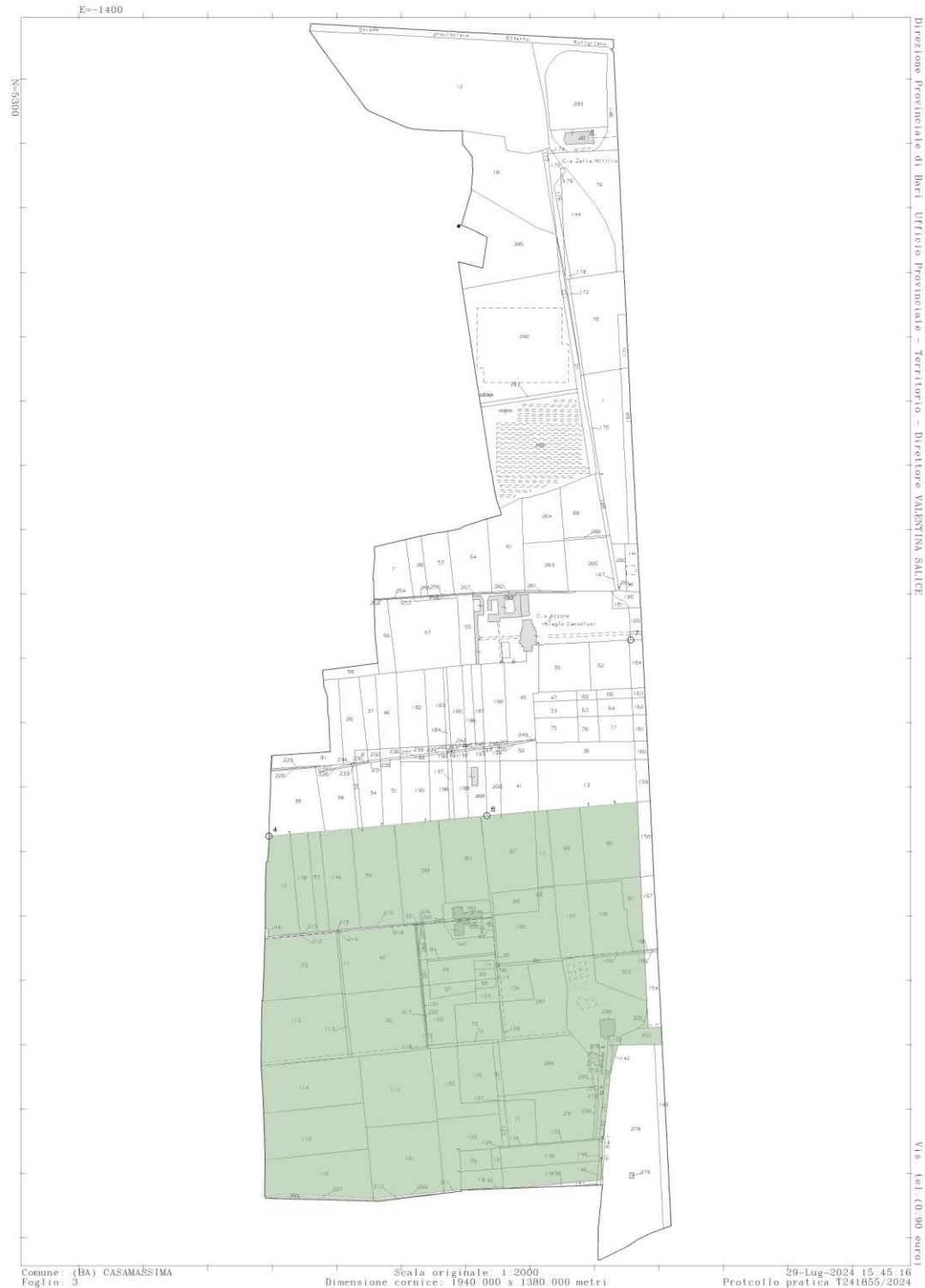
LOTTO P: fg.60, p.lle 64, 66, 284 (terreni); p.la 285(fabbricati).





INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE

Di seguito vengono riportati gli stralci di mappa del Comune di Casamassima fg. 3, fg. 8, fg.9, fg. 10, fg.21, fg. 60 e del Comune di Adelfia, fg.21 (**all.4**).



COMUNE DI CASAMASSIMA FG.3



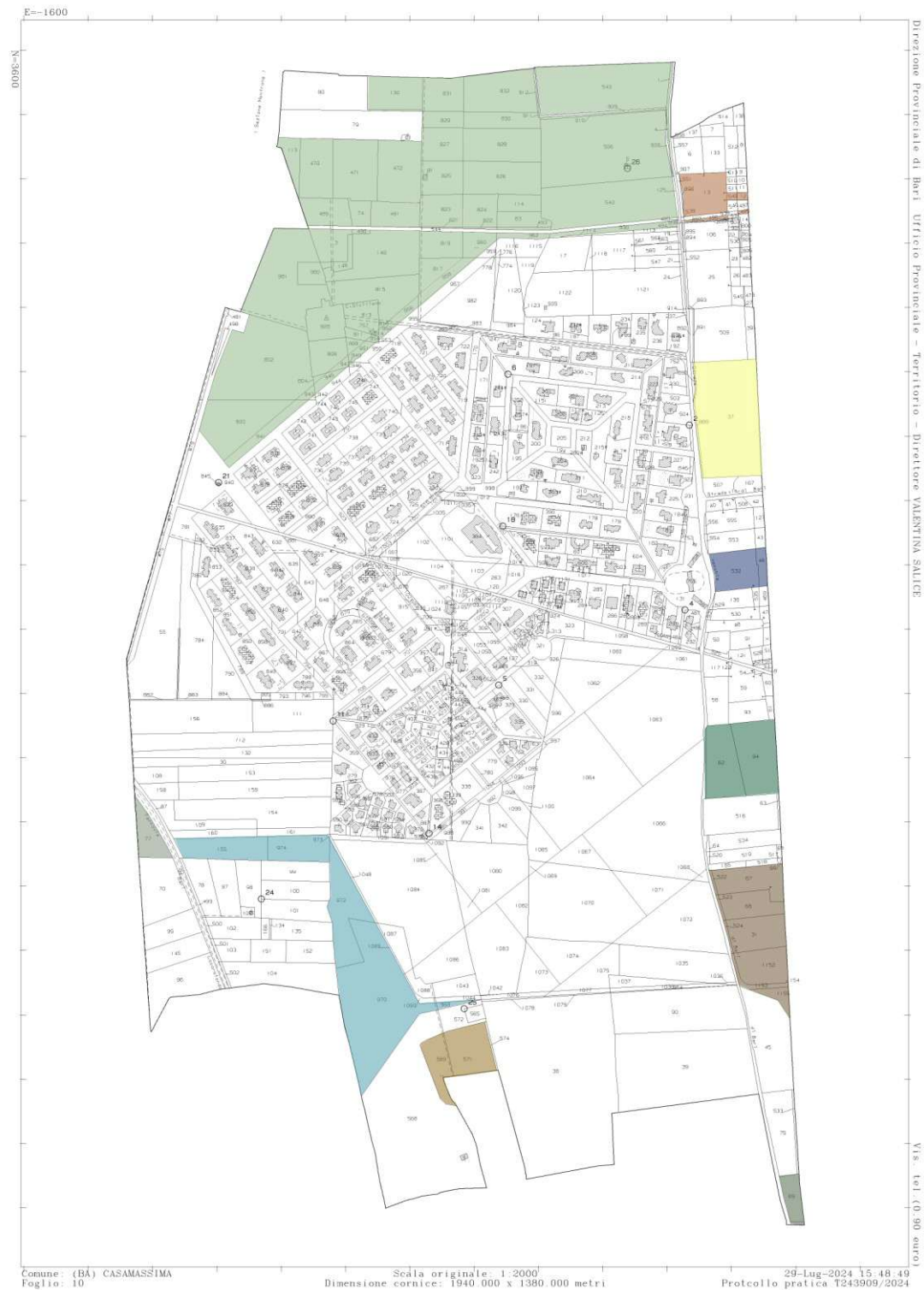


COMUNE DI CASAMASSIMA FG.8



COMUNE DI CASAMASSIMA FG.9





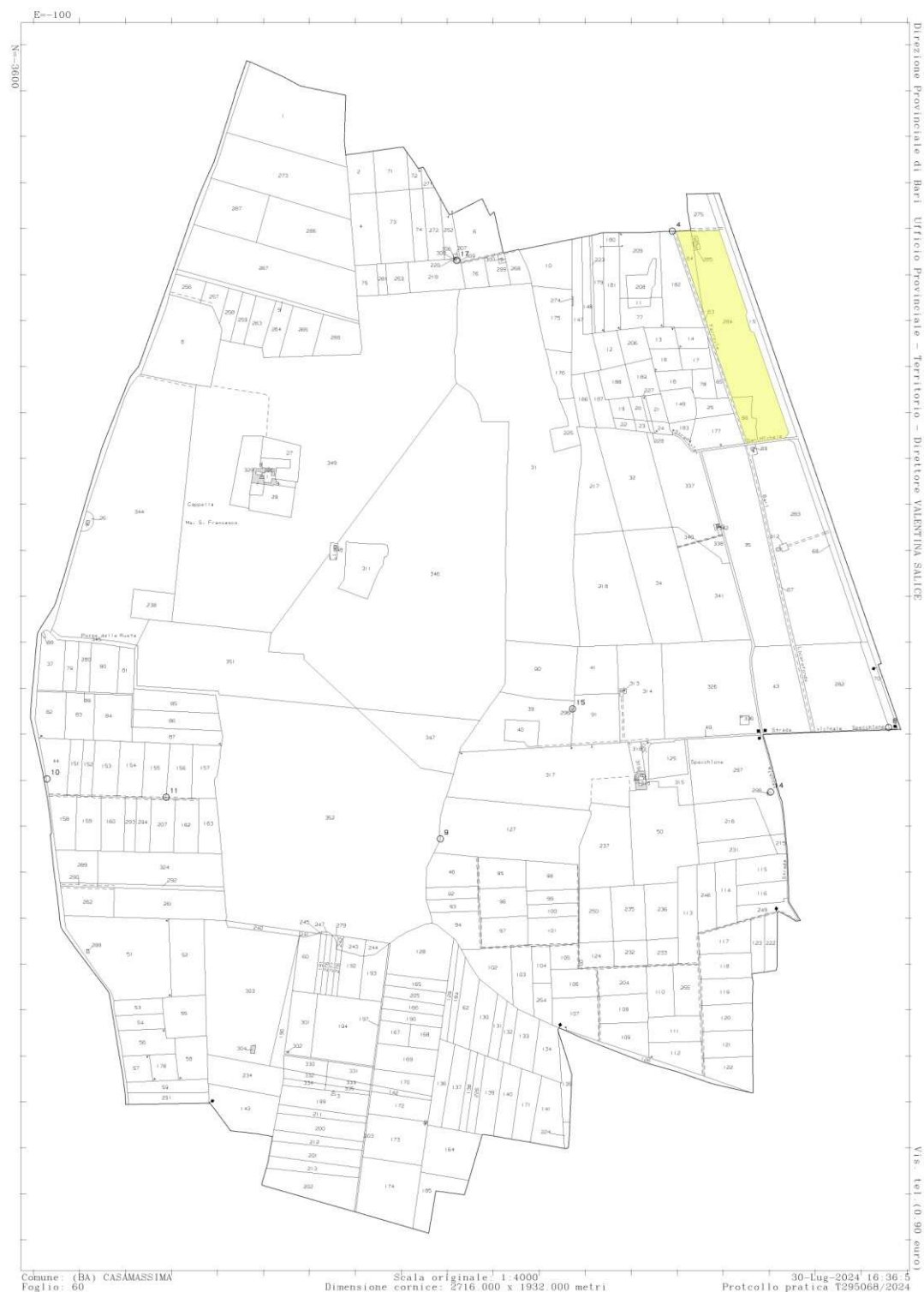
COMUNE DI CASAMASSIMA FG.10





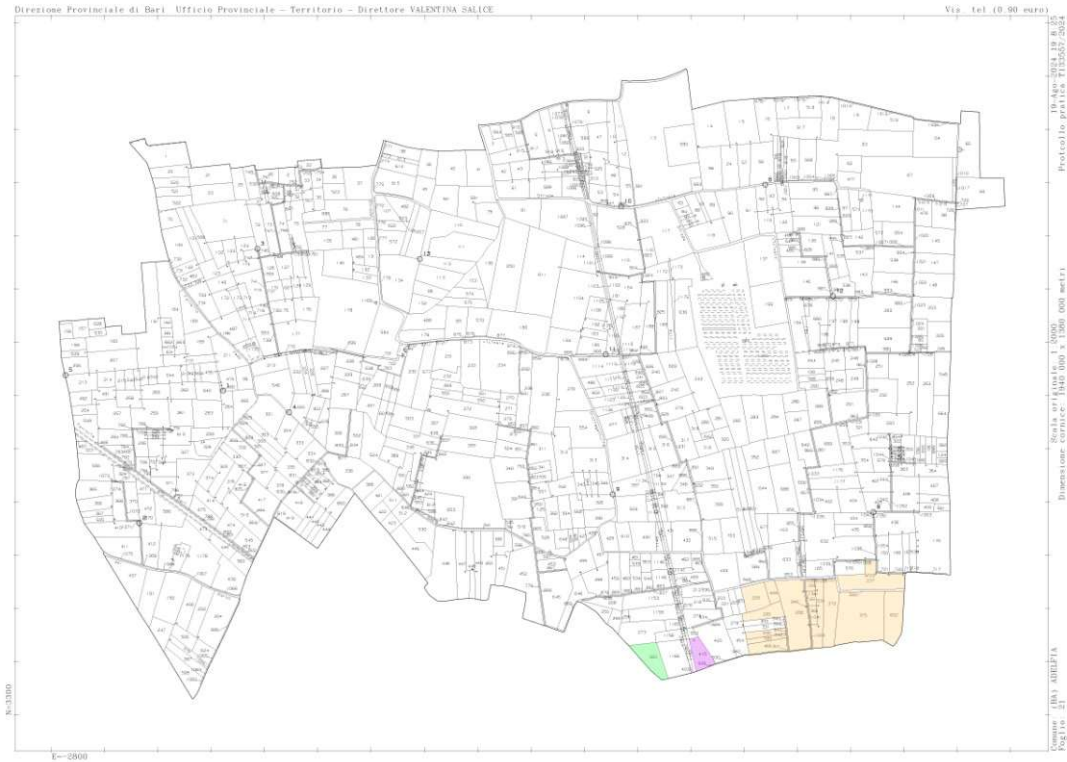
COMUNE DI CASAMASSIMA FG.21





COMUNE DI CASAMASSIMA FG.60





COMUNE DI ADELFA FG.21



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

7.1 LOTTO A

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Il Barialto Golf Club ed i terreni limitrofi, si trovano a NORD rispetto il Comune di Casamassima ed a circa 5km dal suo Municipio. Il lotto si trova in prossimità del confine del Comune di Casamassima ed include dei terreni appartenenti al Comune di Adelfia e si estende per circa 309.585 mq.



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il lotto A comprende un complesso immobiliare destinato alla pratica sportiva del golf, nello specifico: un campo da golf composto da 18 buche, un edificio adibito a Club House, altri edifici adibiti a magazzini e ricovero attrezzi, una cabina elettrica, una stazione di pompaggio, alcuni fabbricati rurali, una piscina, un bacino per la riserva idrica e alcuni terreni, ricadenti nel Comune di Adelfia, facenti parte della struttura, ma non utilizzati.



La complanare della Strada Statale 100 al km 18, d'ingresso alla struttura, da direttamente accesso al parcheggio e alla Club House, da quest'ultima, parte una strada, percorribile con i cart, che conduce alle 18 buche del percorso vero e proprio.

Il campo da golf è stato realizzato in virtù della **Comunicazione di Inizio lavori del 04/05/1995**. La recinzione del campo è stata realizzata in virtù dell'Autorizzazione del 25/05/1994.

Le 18 buche, si snodano lungo i pendii naturali delle colline. In prossimità della Club House, struttura che accoglie la quasi totalità dei servizi, è ubicata una piscina, con una zona pavimentata adibita a solarium, in buone condizioni conservative, posta a nord-ovest rispetto all'edificio principale, alla quale si accede da un ingresso posto al piano terra.

Nel complesso golfistico è stato ricavato un lago artificiale che ha una doppia funzione: i laghi sono infatti elementi tipici del complesso golfistico, ma nello stesso tempo servono come bacini di accumulo dell'acqua necessaria all'irrigazione delle superfici del campo da gioco, regolarizzato con **Condono in sanatoria n. 405/95 del 07/04/1995** (impianto idrico e laghetto). Il lago è collegato da una condotta attraverso la quale l'acqua, per caduta, viene successivamente convogliata in una stazione di pompaggio, attraverso la quale si ha la possibilità di irrigare tutti i campi di gioco.

In prossimità della stazione di pompaggio è stata realizzata anche la cabina elettrica (fg3, p.lla 288). Il centro servizi è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 32/94 del 07/12/1994**.

Alle spalle di queste strutture è ubicato un fabbricato (fg3, p.lla 352) i cui lavori non sono mai stati terminati, iniziati con la pratica edilizia: **CE n.92/95 del 28/07/1995**.

Nelle immediate vicinanze della Club House, sono dislocate tutte quelle attrezzature di supporto alla pratica sportiva; ad ovest, e praticamente in adiacenza allo stradello di accesso alla Club House, si trova il putting green e le postazioni scoperte del campo pratica.

All'interno della proprietà era prevista una struttura alberghiera. I lavori sono iniziati con la **Concessione Edilizia n. 9/95 del 01/02/1996**, Rilasciata in virtù del piano di lottizzazione Barialto (Zona C5 del P.d.F), all'interno del Lotto 125, con destinazione turistico alberghiera. Suddetta struttura non è mai stata completata e allo stato attuale si presenta a rustico.

Il complesso in esame è classificato nella **Fascia Extraurbana della zona OMI denominata "R1" Semestre 2023/22**.

Club House

L'edificio adibito a Club House, inteso come circolo privato, si trova sul lato destro dell'ingresso principale. La Club House è stata costruita in ampliamento di una masseria preesistente del 1800, in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:



- 1) C.E. n. 96/97 del 18/05/1998;
- 2) C.E. n. 68/98 del 08/10/1998;
- 3) C.E. n. 120/02 del 29/04/2005.

Il complesso si compone planimetricamente di un corpo a sviluppo longitudinale.

Tutto il fabbricato si sviluppa su due livelli, il primo, al piano terra, copre una superficie di circa 615,00 mq, con un'altezza utile da 2,90 a 3,10 metri, nella zona dell'ampliamento, e 5,40 metri negli spazi della masseria preesistente, il secondo piano, copre una superficie di circa 240 mq con un'altezza utile da 3,20 a 2,30 metri.

L'ingresso principale si trova in posizione centrale rispetto alla struttura, con la reception, sulla sinistra, da cui parte un corridoio di distribuzione che conduce, verso est, alla zona della ristorazione, sulla destra si trovano la cucina ed una zona bar, sulla sinistra del corridoio, vi è una scala che conduce al piano superiore e al piano terra, delle sale direzionali e di riunione ed una loggia, che corre lungo il prospetto a nord, che si affaccia su parte dei campi da golf. Al piano terra, sempre alla sinistra dell'ingresso principale, si trovano gli spogliatoi e zone di servizio del personale. Il piano superiore viene utilizzato solo per riunioni saltuariamente.

A nord-est dell'edificio sul lato dell'ingresso principale, si accede ad una piscina, in buono stato conservativo, con una piccola zona pavimentata adibita a solarium (la piscina è presente nel mappale). Si segnala che la piscina non risulta censita nella banca dati catastale. Per la realizzazione della piscina e dei campi da tennis retrostanti, sono state depositate le seguenti pratiche:

- 1) SCIA n.108/12 del 02/04/2012 e successiva variante n.192/12;
- 2) Accertamento di conformità n. 04/13 presentato il 16/01/2013 (realizzazione veranda);
- 3) Pdc n. 04/13 del 06/12/2013.

DATI CATASTALI

Di seguito sono riportati i dati catastali aggiornati dei cespiti in oggetto:

1. IMMOBILI - Catasto dei fabbricati - COMUNE DI CASAMASSIMA:

LOCALI DI SERVIZIO ALLA PISCINA:

fg.3 p.lla 298, sub.3, CAT. D/6, piano T-S1, rendita 5.285,92 euro, Strada Statale 100 KM18;

CLUB HOUSE:

fg.3 p.lla 298, sub.4, CAT. D/8, piano T-1, rendita 5.028,00 euro, Strada Statale 100 KM18.

DEPOSITI:

fg.3 p.lla 276, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 11mq, piano T, rendita 34,65 euro, Strada Statale 100;



fg.3 p.lla 274, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 18mq, piano T, rendita 56,71 euro, Strada Statale 100;

fg.3 p.lla 277, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 7mq, piano T, rendita 22,05 euro, Strada Statale 100;

fg.3 p.lla 275, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 14mq, piano T, rendita 44,11 euro, Strada Statale 100;

fg.3 p.lla 273, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 27mq, piano T, rendita 85,06 euro, Strada Statale 100;

fg.3 p.lla 271, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 8mq, piano T, rendita 25,20 euro, Strada Statale 100;

fg.3 p.lla 270, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 18mq, piano T, rendita 56,71 euro, Strada Statale 100;

CENTRO SERVIZI PER IL CAMPO DA GOLF (impianto di depurazione):

fg.3 p.lla 288, sub.1, CAT.C/2, classe 03, consistenza 800mq, sup. catastale 0 mq, piano T, rendita 2.520,31 euro, Complanare Strada statale 100, (PLANIMETRIA ASSENTE).

fg.3, p.lla 352, ENTE URBANO, sup. 1.807mq (PLANIMETRIA ASSENTE).

DEPOSITO:

fg.10 p.lla1148, sub.1, CAT. C/2, classe 03, sup. 40mq, piano T, rendita 126,02 euro, Via Parco dei Principi (PLANIMETRIA ASSENTE); *(P.lle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Casamassima (B923)(BA) al Fg.10 p.lla 960).*

FABBRICATI RURALI:

fg.10, p.lla 757, sub.2, CAT. D/1, piano T, rendita 37,50 euro Strada Statale 100 KM18 (fabbricato rurale **cabina Enel**);

fg.10 p.lla 81 FABB RURALE, classe 04, superficie **48 mq** *(P.lle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Casamassima (B923)(BA); Fg.10 p.lla 825).*

fg.10 p.lla 5 COSTR NO AB, classe 01, superficie **63 mq** *(P.lle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Casamassima (B923)(BA); Fg.10 p.lla 506).*

STRUTTURA ALBERGHIERA LASCIATA A RUSTICO:

fg.10 p.lla 928 VIG UVA TAV, classe 01, superficie terreno **3.084 mq**, redditi: dominicale 109,90 euro, agrario 38,23 euro.



Superfici e volumi di progetto:**Sup. coperta: 4.292,27 mq****Sup.lorda: 15.568,02 mq****Aree di pertinenza dell'albergo: 20.843,00 mq****Volume di progetto: 41.214,05 mc****2. TERRENI - Catasto dei terreni - COMUNE DI CASAMASSIMA:****CAMPO DA GOLF:****fg.3 p.lla 10**, seminativo, classe 02, superficie **7.029 mq**, redditi: dominicale 47,19 euro, agrario 18,15 euro;**fg.3 p.lla 11** seminativo, classe 02, superficie **423 mq**, redditi: dominicale 2,84 euro, agrario 1,09 euro;**fg.3 p.lla 14** seminativo, classe 02, superficie **84 mq**, redditi: dominicale 0,56 euro, agrario 0,22 euro;**fg.3 p.lla 16** seminativo, classe 02, superficie **456 mq**, redditi: dominicale 3,12 euro, agrario 1,20 euro;**fg.3 p.lla 17** seminativo, classe 02, superficie **2.535 mq**, redditi: dominicale 17,02 euro, agrario 6,55 euro;**fg.3 p.lla 19** seminativo, classe 02, superficie **1.856 mq**, redditi: dominicale 12,46 euro, agrario 4,79 euro;**fg.3 p.lla 23** seminativo, classe 02, superficie **11.102 mq**, redditi: dominicale 74,54 euro, agrario 28,67 euro;**fg.3 p.lla 24** seminativo, classe 02, superficie **2.720 mq**, redditi: dominicale 18,26 euro, agrario 7,02 euro;**fg.3 p.lla 32** seminativo, classe 02, superficie **40mq**, redditi: dominicale 0,27 euro, agrario 0,10 euro;**fg.3 p.lla 42** seminativo, classe 02, superficie **11.304 mq**, redditi: dominicale 75,89 euro, agrario 29,19 euro;**fg.3 p.lla 59** seminativo, classe 02, superficie **1.600 mq**, redditi: dominicale 10,64 euro, agrario 4,13 euro;**fg.3 p.lla 69** seminativo, classe 02, superficie **466 mq**, redditi: dominicale 3,13 euro, agrario 1,20 euro;**fg.3 p.lla 70** seminativo, classe 02, superficie **201 mq**, redditi: dominicale 1,35 euro, agrario 10,52 euro;**fg.3 p.lla 71** seminativo, classe 02, superficie **3.227 mq**, redditi: dominicale 21,67 euro, agrario 8,33 euro;**fg.3 p.lla 72** seminativo, classe 02, superficie **294 mq**, redditi: dominicale 1,97 euro, agrario 0,76 euro;**fg.3 p.lla 73** seminativo, classe 02, superficie **4.132 mq**, redditi: dominicale 27,74 euro, agrario 10,67 euro;

fg.3 p.lla 83 uliveto, classe 02, superficie **2.894 mq**, redditi: dominicale 14,20euro, agrario 10,46 euro;

fg.3 p.lla 84 uliveto, classe 02, superficie **10.473 mq**, redditi: dominicale 51,38 euro, agrario 37,86 euro;

fg.3 p.lla 87 seminativo, classe 02, superficie **9.723 mq**, redditi: dominicale 65,28 euro, agrario 25,11 euro;

fg.3 p.lla 88 seminativo, classe 02, superficie **2.573 mq**, redditi: dominicale 17,27 euro, agrario 6,64 euro;

fg.3 p.lla 89 seminativo, classe 02, superficie **6.048 mq**, redditi: dominicale 40,61 euro, agrario 15,62 euro;

fg.3 p.lla 90 seminativo, classe 02, superficie **10.110 mq**, redditi: dominicale 67,88 euro, agrario 26,11 euro;

fg.3 p.lla 91 seminativo, classe 02, superficie **3.228 mq**, redditi: dominicale 21,67 euro, agrario 8,32 euro;

fg.3 p.lla 92 seminativo, classe 02, superficie **11.789 mq**, redditi: dominicale 79,15 euro, agrario 30,44 euro;

fg.3 p.lla 93 seminativo, classe 02, superficie **121 mq**, redditi: dominicale 1,03 euro, agrario 0,37 euro;

fg.3 p.lla 94 seminativo, classe 02, superficie **227 mq**, redditi: dominicale 1,93 euro, agrario 0,70 euro;

fg.3 p.lla 95 seminativo, classe 02, superficie **28 mq**, redditi: dominicale 0,19 euro, agrario 0,07 euro;

fg.3 p.lla 96 seminativo, classe 02, superficie **7 mq**, redditi: dominicale 0,05 euro, agrario 0,02 euro;

fg.3 p.lla 97 seminativo, classe 02, superficie **1.242 mq**, redditi: dominicale 8,34 euro, agrario 3,21 euro;

fg.3 p.lla 98 seminativo, classe 02, superficie **454 mq**, redditi: dominicale 3,05 euro, agrario 1,17 euro;

fg.3 p.lla 99 seminativo, classe 02, superficie **459 mq**, redditi: dominicale 3,08 euro, agrario 31,19euro;

fg.3 p.lla 100 seminativo, classe 02, superficie **347 mq**, redditi: dominicale 2,33 euro, agrario 0,90euro;

fg.3 p.lla 101 seminativo, classe 02, superficie **107 mq**, redditi: dominicale 0,72 euro, agrario 0,28 euro;

fg.3 p.lla 102 seminativo, classe 02, superficie **3.728 mq**, redditi: dominicale 25,03 euro, agrario 9,63 euro;

fg.3 p.lla 103 seminativo, classe 02, superficie **957 mq**, redditi: dominicale 6,43 euro, agrario 2,47 euro;

fg.3 p.lla 104 seminativo, classe 02, superficie **3.025 mq**, redditi: dominicale 20,31 euro, agrario 7,81 euro;

fg.3 p.lla 105 seminativo, classe 02, superficie **8.227 mq**, redditi: dominicale 55,24 euro, agrario 21,24 euro;



fg.3 p.lla 107 seminativo, classe 02, superficie **5.689 mq**, redditi: dominicale 38,20 euro, agrario 14,69 euro;

fg.3 p.lla 108 seminativo, classe 02, superficie **6.464 mq**, redditi: dominicale 43,40 euro, agrario 16,69 euro;

fg.3 p.lla 109 seminativo, classe 02, superficie **187 mq**, redditi: dominicale 1,26 euro, agrario 0,48 euro;

fg.3 p.lla 111 seminativo, classe 02, superficie **338 mq**, redditi: dominicale 2,27 euro, agrario 0,87 euro;

fg.3 p.lla 112 seminativo, classe 02, superficie **12.948 mq**, redditi: dominicale 86,93 euro, agrario 33,44 euro;

fg.3 p.lla 113 seminativo, classe 02, superficie **376 mq**, redditi: dominicale 2,52 euro, agrario 0,97 euro;

fg.3 p.lla 114 seminativo, classe 02, superficie **11.467 mq**, redditi: dominicale 76,99 euro, agrario 29,61euro;

fg.3 p.lla 115 seminativo, classe 02, superficie **11.436 mq**, redditi: dominicale 76,78 euro, agrario 29,53euro;

fg.3 p.lla 116 seminativo, classe 02, superficie **10.878 mq**, redditi: dominicale 73,03 euro, agrario 28,09 euro;

fg.3 p.lla 117 seminativo, classe 02, superficie **12.796 mq**, redditi: dominicale 85,91 euro, agrario 33,04 euro;

fg.3 p.lla 118 seminativo, classe 02, superficie **15 mq**, redditi: dominicale 0,10 euro, agrario 0,04 euro;

fg.3 p.lla 119 seminativo, classe 02, superficie **269 mq**, redditi: dominicale 1,81 euro, agrario 0,69 euro;

fg.3p.lla 120 seminativo, classe 02, superficie **5.650 mq**, redditi: dominicale 37,93 euro, agrario 14,59 euro;

fg.3 p.lla 121 seminativo, classe 02, superficie **12.221 mq**, redditi: dominicale 82,05 euro, 31,56 euro;

fg.3p.lla 122 seminativo, classe 02, superficie **6.717 mq**, redditi: dominicale 45,10 euro, agrario 17,35 euro;

fg.3 p.lla 123 seminativo, classe 02, superficie **668 mq**, redditi: dominicale 4,48 euro, agrario 1,72 euro;

fg.3 p.lla 124 seminativo, classe 02, superficie **19 mq**, redditi: dominicale 0,13 euro, agrario 0,05 euro;

fg.3 p.lla 125 seminativo, classe 02, superficie **5.214 mq**, redditi: dominicale 35,01 euro, agrario 13,46 euro;

fg.3p.lla 126 seminativo, classe 02, superficie **688 mq**, redditi: dominicale 4,62 euro, agrario 1,78 euro;

fg.3 p.lla 127 seminativo, classe 02, superficie **68 mq**, redditi: dominicale 0,46 euro, agrario 0,18 euro;

fg.3 p.lla 128 seminativo, classe 02, superficie **85 mq**, redditi: dominicale 0,57 euro, agrario 0,22 euro;



fg.3p.lla 133 seminativo, classe 02, superficie **89 mq**, redditi: dominicale 0,60 euro, agrario 0,23 euro;

fg.3 p.lla 134 seminativo, classe 02, superficie **65 mq**, redditi: dominicale 0,44 euro, agrario 0,17 euro;

fg.3 p.lla 135 seminativo, classe 02, superficie **4.937 mq**, redditi: dominicale 33,15euro, agrario 12,75 euro;

fg.3 p.lla 136 seminativo, classe 02, superficie **87 mq**, redditi: dominicale 0,58 euro, agrario 0,22 euro;

fg.3 p.lla 137 seminativo, classe 02, superficie **4.606 mq**, redditi: dominicale 30,92 euro, agrario 11,89 euro;

fg.3p.lla 138 seminativo, classe 02, superficie **479 mq**, redditi: dominicale 3,22 euro, agrario 1,24 euro;

fg.3 p.lla 139 seminativo, classe 02, superficie **4.155 mq**, redditi: dominicale 27,90 euro, agrario 10,73 euro;

fg.3 p.lla 140 seminativo, classe 02, superficie **7.579 mq**, redditi: dominicale 37,19 euro, agrario 27,40 euro;

fg.3 p.lla 208 seminativo, classe 02, superficie **405 mq**, redditi: dominicale 2,72 euro, agrario 1,05 euro;

fg.3 p.lla 210 seminativo, classe 02, superficie **68 mq**, redditi: dominicale 0,46 euro, agrario 0,18 euro;

fg.3 p.lla 213 seminativo, classe 02, superficie **218 mq**, redditi: dominicale 1,46 euro, agrario 0,56 euro;

fg.3 p.lla 215 seminativo, classe 02, superficie **6 mq**, redditi: dominicale 0,04 euro, agrario 0,02 euro;

fg.3 p.lla 219 seminativo, classe 02, superficie **240 mq**, redditi: dominicale 1,61 euro, agrario 0,62 euro;

fg.3 p.lla 221 seminativo, classe 02, superficie **7 mq**, redditi: dominicale 0,05 euro, agrario 0,02 euro;

fg.3 p.lla 224 seminativo, classe 02, superficie **19 mq**, redditi: dominicale 0,13 euro, agrario 0,05 euro;

fg.3 p.lla 291 seminativo, classe 02, superficie **7.960 mq**, redditi: dominicale 53,44 euro, agrario 20,55 euro;

fg.3 p.lla 292 seminativo, classe 02, superficie **384 mq**, redditi: dominicale 2,58 euro, agrario 0,99 euro;

fg.3 p.lla 294 seminativo, classe 02, superficie **11.365 mq**, redditi: dominicale 76,30 euro, agrario 29,35 euro;

fg.3 p.lla 295 seminativo, classe 02, superficie **800 mq**, redditi: dominicale 5,37 euro, agrario 2,07 euro;

fg.3 p.lla 297 seminativo, classe 02, superficie **9.120 mq**, redditi: dominicale 61,23 euro, agrario 23,55 euro;

fg.3 p.lla 300 seminativo, classe 02, superficie **1.520 mq**, redditi: dominicale 10,21 euro, agrario 3,93 euro;



fg.3 p.lla 301 seminativo, classe 02, superficie **396 mq**, redditi: dominicale 2,66 euro, agrario 1,02 euro;
fg.3 p.lla 303 seminativo, classe 02, superficie **4.314 mq**, redditi: dominicale 28,96 euro, agrario 11,14 euro;
fg.3 p.lla 305 seminativo, classe 02, superficie **152 mq**, redditi: dominicale 1,02 euro, agrario 0,39 euro;
fg.3 p.lla 347 seminativo, classe 02, superficie **4.120 mq**, redditi: dominicale 27,66 euro, agrario 10,64 euro;
fg.3 p.lla 348 seminativo, classe 02, superficie **48 mq**, redditi: dominicale 0,32 euro, agrario 0,12 euro;
fg.3 p.lla 349 seminativo, classe 02, superficie **10.330 mq**, redditi: dominicale 50,68 euro, agrario 37,34 euro;
fg.3 p.lla 351 seminativo, classe 02, superficie **8.678 mq**, redditi: dominicale 42,58 euro, agrario 31,37 euro;

TOTALE terreni, Comune di Casamassima, foglio 3 = 309.508 mq

fg.8, p.lla 165 seminativo, classe 02, superficie **1.000 mq**, redditi: dominicale 2,32 euro, agrario 1,81 euro;
fg.8, p.lla 166 seminativo, classe 02, superficie **200 mq**, redditi: dominicale 0,46 euro, agrario 0,36 euro;
fg.8, p.lla 251 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **603 mq**, redditi: dominicale 10,74 euro, agrario 5,76 euro;
fg.8, p.lla 252 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **314 mq**, redditi: dominicale 5,59 euro, agrario 3,00 euro;
fg.8, p.lla 256 VIGNETO, classe 03, superficie **535 mq**, redditi: dominicale 5,80 euro, agrario 3,04 euro;
fg.8, p.lla 260 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **621 mq**, redditi: dominicale 11,06 euro, agrario 5,93 euro;
fg.8, p.lla 263 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **1.855 mq**, redditi: dominicale 33,05 euro, agrario 17,72 euro;
fg.8, p.lla 267 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **340 mq**, redditi: dominicale 6,06 euro, agrario 3,25 euro;
fg.8, p.lla 268 seminativo, classe 02, superficie **1.123 mq**, redditi: dominicale 7,54 euro, agrario 2,29 euro;
fg.8, p.lla 272 VIGNETO, classe 03, superficie **10.511 mq**, redditi: dominicale 130,28 euro, agrario 65,14 euro;
fg.8, p.lla 274 VIGNETO, classe 03, superficie **52 mq**, redditi: dominicale 0,64 euro, agrario 0,32 euro;
fg 8 p.lla 421 seminativo, classe 03, superficie **685 mq**, redditi: dominicale 3,01 euro, agrario 1,42 euro;



fg.8 p.lla 249 seminativo, classe 03, superficie **12.214 mq**, redditi: dominicale 53,62 euro, agrario 25,23euro;

fg.8 p.lla 389 VIGNETO, classe 02, superficie **986 mq**, redditi: dominicale 12,22 euro, agrario 6,11 euro;

fg.8 p.lla 422 seminativo, classe 03, superficie **251 mq**, redditi: dominicale 1,10 euro, agrario 0,52 euro;

fg.8 p.lla 423 seminativo, classe 03, superficie **179 mq**, redditi: dominicale 0,79 euro, agrario 0,37 euro.

TOTALE terreni, Comune di Casamassima, foglio 8 = 31.469 mq

fg.10 p.lla 800 ULIVETO, classe 03, superficie **7.322 mq**, redditi: dominicale 28,36euro, agrario 24,58 euro;

fg.10 p.lla 802 MANDORLETO, classe 03, superficie **16.161 mq**, redditi: dominicale 62,60 euro, agrario 25,04 euro;

fg.10 p.lla 804 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **96 mq**, redditi: dominicale 2,36euro, agrario 1,07 euro;

fg.10 p.lla 806 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **2.582 mq**, redditi: dominicale 63,34 euro, agrario 28,67 euro;

fg.10 p.lla 808 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **372 mq**, redditi: 13,26 euro, agrario 4,61 euro;

fg.10 p.lla 810 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **45 mq**, redditi: dominicale 1,60 euro, agrario 0,56 euro;

fg.10 p.lla 811 seminativo, classe 03, superficie **453 mq**, redditi: dominicale 3,86 euro, agrario 1,40 euro;

fg.10 p.lla 813 seminativo, classe 03, superficie **2.342 mq**, redditi: dominicale 19,96 euro, agrario 7,26 euro;

fg.10 p.lla 814 seminativo, classe 01, superficie **66 mq**, redditi: dominicale 0,56euro, agrario 0,20 euro;

fg.10 p.lla 815 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **6.093 mq**, redditi: dominicale 149,47 euro, agrario 67,66 euro;

fg.10 p.lla 817 seminativo, classe 02, superficie **1.846 mq**, redditi: dominicale 12,396 euro, agrario 4,77 euro;

fg.10 p.lla 819 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **2.680 mq**, redditi: dominicale 65,74 euro, agrario 29,76 euro;

fg.10 p.lla 821 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **85 mq**, redditi: dominicale 2,09 euro, agrario 0,94 euro;

fg.10 p.lla 822 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **128 mq**, redditi: dominicale 3,14 euro, agrario 1,42 euro;

fg.10 p.lla 823 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **3.268 mq**, redditi: dominicale 116,46 euro, agrario 40,51 euro;



fg.10 p.lla 824 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **2.720 mq**, redditi: dominicale 96,93 euro, agrario 33,71 euro;

fg.10 p.lla 825 seminativo, classe 01, superficie **3.176 mq**, redditi: dominicale 27,06 euro, agrario 9,84 euro (nella particella anche fabb. rur. p.lla 81);

fg.10 p.lla 826 seminativo, classe 01, superficie **6.362 mq**, redditi: dominicale 54,21 euro, agrario 19,71 euro;

fg.10 p.lla 827 seminativo, classe 01, superficie **3.223 mq**, redditi: dominicale 27,46 euro, agrario 9,99 euro;

fg.10 p.lla 829 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **1.651 mq**, redditi: dominicale 58,83 euro, agrario 20,46 euro;

fg.10 p.lla 830 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **3.039 mq**, redditi: dominicale 108,30 euro, agrario 37,67 euro;

fg.10 p.lla 831 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **3.090 mq**, redditi: dominicale 110,11 euro, agrario 38,30 euro;

fg.10 p.lla 832 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **7.004 mq**, redditi: dominicale 249,59 euro, agrario 86,81 euro;

fg.10 p.lla 130 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **4.475 mq**, redditi: dominicale 159,47 euro, agrario 55,47euro;

fg.10 p.lla 113 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **1.630 mq**, redditi: dominicale 39,99 euro, agrario 18,10 euro;

fg.10 p.lla 470 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **4.820 mq**, redditi: dominicale 118,24 euro, agrario 53,52 euro;

fg.10 p.lla 471 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **6.450 mq**, redditi: dominicale 158,23 euro, agrario 71,62 euro;

fg.10 p.lla 472 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **6.450 mq**, redditi: dominicale 158,23 euro, agrario 71,62 euro;

fg.10 p.lla 489 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **3.176 mq**, redditi: dominicale 113,18 euro, agrario 39,37 euro;

fg.10 p.lla 490 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **229 mq**, redditi: dominicale 8,16 euro, agrario 2,84 euro;

fg.10 p.lla 491 seminativo, classe 01, superficie **3.011 mq**, redditi: dominicale 25,66 euro, agrario 9,33 euro;

fg.10 p.lla 74 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **1.230 mq**, redditi: dominicale 43,83 euro, agrario 15,25 euro;

fg.10 p.lla 148 seminativo, classe 01, superficie **950 mq**, redditi: dominicale 6,38 euro, agrario 2,45 euro;

fg.10 p.lla 149 seminativo, classe 01, superficie **8.044 mq**, redditi: dominicale 68,55 euro, agrario 24,93 euro;

fg.10 p.lla 3 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **2.627 mq**, redditi: dominicale 93,61 euro, agrario 32,56 euro;



fg.10 p.lla 980 seminativo, classe 02, superficie **1.350 mq**, redditi: dominicale 9,06 euro, agrario 3,49 euro;

fg.10 p.lla 981 VIGNETO, classe 02, superficie **13.508 mq**, redditi: dominicale 167,43 euro, agrario 83,72 euro;

fg.10 p.lla 928 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **3.084 mq**, redditi: dominicale 109,90 euro, agrario 38,23 euro;

fg.10 p.lla 542 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **13.041 mq**, redditi: dominicale 319,92 euro, agrario 144,80 euro;

fg.10 p.lla 543 seminativo, classe 02, superficie **14.564 mq**, redditi: dominicale 97,78 euro, agrario 37,61 euro;

fg.10 p.lla 941 ULIVETO, classe 03, superficie **2.110 mq**, redditi: dominicale 8,17 euro, agrario 7,08 euro;

fg.10 p.lla 943 MANDORLETO, classe 01, superficie **376 mq**, redditi: dominicale 1,46 euro, agrario 0,58 euro;

fg.10 p.lla 945 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **580 mq**, redditi: dominicale 14,23 euro, agrario 6,44 euro;

fg.10 p.lla 947 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **372 mq**, redditi: dominicale 9,13 euro, agrario 4,13 euro;

fg.10 p.lla 949 VIGNETO, classe 01, superficie **29 mq**, redditi: dominicale 0,49 euro, agrario 0,24 euro;

fg.10 p.lla 951 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **579 mq**, redditi: dominicale 20,73 euro, agrario 7,18 euro;

fg.10 p.lla 954 seminativo, classe 01, superficie **175 mq**, redditi: dominicale 1,49 euro, agrario 0,54 euro;

fg.10 p.lla 952 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **342 mq**, redditi: dominicale 12,19 euro, agrario 4,24 euro;

fg.10 p.lla 956 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **765 mq**, redditi: dominicale 18,77 euro, agrario 8,49 euro;

fg.10 p.lla 958 seminativo, classe 02, superficie **1.299 mq**, redditi: dominicale 8,72 euro, agrario 3,35 euro;

fg.10 p.lla 960 FU D ACCERT, superficie **2.596 mq**, (*P.lle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di Casamassima (B923)(BA) al Fg.10 p.lla 1148*)

fg.10 p.lla 962 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **815 mq**, redditi: dominicale 14,52 euro, agrario 7,79 euro;

fg.10 p.lla 938 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **1.856 mq**, redditi: dominicale 45,53 euro, agrario 20,61 euro;

fg.10 p.lla 125 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **188 mq**, redditi: dominicale 4,61 euro, agrario 2,09 euro;

fg.10 p.lla 4 VIGNETO, classe 02, superficie **321 mq**, redditi: dominicale 3,98 euro, agrario 1,99 euro;



fg.10 p.lla 1 seminativo, classe 02, superficie **288 mq**, redditi: dominicale 1,93 euro, agrario 0,74 euro;

fg.10 p.lla 822 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **128 mq**, redditi: dominicale 3,14 euro, agrario 1,42 euro;

fg.10 p.lla 83 seminativo, classe 04, superficie **1.742 mq**, redditi: dominicale 4,05 euro, agrario 3,15euro;

fg.10 p.lla 493 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **294 mq**, redditi: dominicale 5,24 euro, agrario 2,81 euro;

fg.10 p.lla 506 VIGNETO, classe 02, superficie **20.552 mq**, redditi: dominicale 254,74 euro, agrario 127,37 euro (*P.lla corrispondente al catasto fabbricati: Comune di Casamassima (B923)(BA) al Fg.10 p.lla 5*);

fg.10 p.lla 542 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **13.041 mq**, redditi: dominicale 319,92 euro, agrario 144,80 euro;

fg.10 p.lla 824 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **2.720 mq**, redditi: dominicale 96,93euro, agrario 33,71 euro;

fg.10 p.lla 910 seminativo, classe 02, superficie **682 mq**, redditi: dominicale 4,58 euro, agrario 1,76 euro;

fg.10 p.lla 828 seminativo, classe 01, superficie **6.362 mq**, redditi: dominicale 54,21 euro, agrario 19,71 euro;

fg.10 p.lla 114 seminativo, classe 03, superficie **1.768 mq**, redditi: dominicale 7,76 euro, agrario 3,65 euro.

TOTALE terreni, Comune di Casamassima, foglio 10 = 313.777 mq

fg.21 p.lla 92 ULIVETO, classe 04, superficie **16.407 mq**, redditi: dominicale 42,37 euro, agrario 50,84 euro;

fg.21 p.lla 95 ULIVETO, classe 03, superficie **2.013 mq**, redditi: dominicale 7,80 euro, agrario 6,76 euro;

fg.21 p.lla 96 ULIVETO, classe 05, superficie **5.694 mq**, redditi: dominicale 10,29 euro, agrario 16,17 euro;

fg.21 p.lla 119 MANDORLETO, classe 04, superficie **5.210 mq**, redditi: dominicale 12,11euro, agrario 6,73 euro;

fg.21 p.lla 426 ULIVETO, classe 04, superficie **2.095 mq**, redditi: dominicale 5,41 euro, agrario 6,49 euro;

fg.21 p.lla 428 ULIVETO, classe 04, superficie **18.226 mq**, redditi: dominicale 47,06 euro, agrario 56,48 euro;

fg.21 p.lla 616 MANDORLETO, classe 05, superficie **3.002 mq**, redditi: dominicale 3,88 euro, agrario 3,10 euro;

fg.21 p.lla 618 MANDORLETO, classe 05, superficie **24 mq**, redditi: dominicale 0,03 euro, agrario 0,02 euro;

fg.21 p.lla 624 MANDORLETO, classe 04, superficie **3.955 mq**, redditi: dominicale 9,19 euro, agrario 5,11 euro.

TOTALE terreni, Comune di Casamassima, foglio 21 = 56.626 mq



3. TERRENI - Catasto dei terreni - COMUNE DI ADELFA:

fg.21 p.lla 225 MANDORLETO, classe 23, superficie **2.213 mq**, redditi: dominicale 7,43 euro, agrario 3,43euro.

fg.21 p.lla 655 VIGNETO, classe 22, superficie **840 mq**, redditi: dominicale 11,28 euro, agrario 4,34 euro.

fg.21 p.lla 942 MANDORLETO, classe 23, superficie **8 mq**, redditi: dominicale 0,03 euro, agrario 0,01 euro.

fg.21 p.lla 235 VIGNETO, classe 22, superficie **389 mq**, redditi: dominicale 5,22 euro, agrario 2,01euro.

fg.21 p.lla 237 VIGNETO, classe 22, superficie **4.113 mq**, redditi: dominicale 55,23 euro, agrario 21,24 euro.

fg.21 p.lla 351 ULIVETO, classe 22, superficie **478 mq**, redditi: dominicale 2,22 euro, agrario 1,60 euro.

fg.21 p.lla 369 MANDORLETO, classe 22, superficie **487 mq**, redditi: dominicale 2,01 euro, agrario 1,01euro.

fg.21 p.lla 372 SEMINATIVO, classe 23, superficie **3146 mq**, redditi: dominicale 8,94 euro, agrario 5,69 euro.

fg.21 p.lla 375 SEMINATIVO, classe 23, superficie **8.655 mq**, redditi: dominicale 24,58 euro, agrario 15,64 euro.

fg.21 p.lla 456 MANDORLETO, classe 23, superficie **930 mq**, redditi: dominicale 3,12 euro, agrario 1,44 euro.

fg.21 p.lla 466 VIG UVA TAV, classe 25, superficie **1.591 mq**, redditi: dominicale 9,04 euro, agrario 10,68 euro.

fg.21 p.lla 531 SEMINATIVO, classe 23, superficie **2.097 mq**, redditi: dominicale 5,96 euro, agrario 3,79 euro.

fg.21 p.lla 585 MANDORLETO, classe 23, superficie **632 mq**, redditi: dominicale 2,12 euro, agrario 0,98 euro.

fg.21 p.lla 652 SEMINATIVO, classe 23, superficie **3.240 mq**, redditi: dominicale 9,20 euro, agrario 5,86 euro.

fg.21 p.lla 1055 VIGNETO, classe 22, superficie **21 mq**, redditi: dominicale 0,28 euro, agrario 0,11 euro.

fg.21 p.lla 1057 SEMINATIVO, classe 23, superficie **44 mq**, redditi: dominicale 0,12 euro, agrario 0,08 euro.

fg.21 p.lla 941 VIG UVA TAV, classe 25, superficie **99 mq**, redditi: dominicale 0,56 euro, agrario 0,66 euro.

fg.21 p.lla 1041 MANDORLETO, classe 22, superficie **36 mq**, redditi: dominicale 0,15 euro, agrario 0,07 euro.

fg.21 p.lla 1058 SEMINATIVO, classe 23, superficie **34 mq**, redditi: dominicale 0,10 euro, agrario 0,06 euro.

fg.21 p.lla 1059 SEMINATIVO, classe 23, superficie **45 mq**, redditi:



dominicale 0,13 euro, agrario 0,08 euro.

fg.21 p.lla 1060 VIGNETO, classe 22, superficie **60 mq**, redditi: dominicale 0,81 euro, agrario 0,31 euro.

fg.21 p.lla 1061 ULIVETO, classe 22, superficie **28 mq**, redditi: dominicale 0,13 euro, agrario 0,09 euro.

fg.21 p.lla 943 MANDORLETO, classe 23, superficie **10 mq**, redditi: dominicale 0,03 euro, agrario 0,02 euro.

fg.21 p.lla 946 VIGNETO, classe 23, superficie **249 mq**, redditi: dominicale 2,96 euro, agrario 1,22 euro.

fg.21 p.lla 285 ULIVETO, classe 23, superficie **1.649 mq**, redditi: dominicale 5,96 euro, agrario 5,11 euro.

fg.21 p.lla 288 VIGNETO, classe 23, superficie **6.063 mq**, redditi: dominicale 72,02 euro, agrario 29,75 euro.

fg.21 p.lla 393 MANDORLETO, classe 23, superficie **2.503 mq**, redditi: dominicale 8,40 euro, agrario 3,88 euro.

fg.21 p.lla 403 MANDORLETO, classe 23, superficie **23 mq**, redditi: dominicale 0,08 euro, agrario 0,04 euro.

fg.21 p.lla 415 MANDORLETO, classe 22, superficie **1.763 mq**, redditi: dominicale 7,28 euro, agrario 3,64 euro.

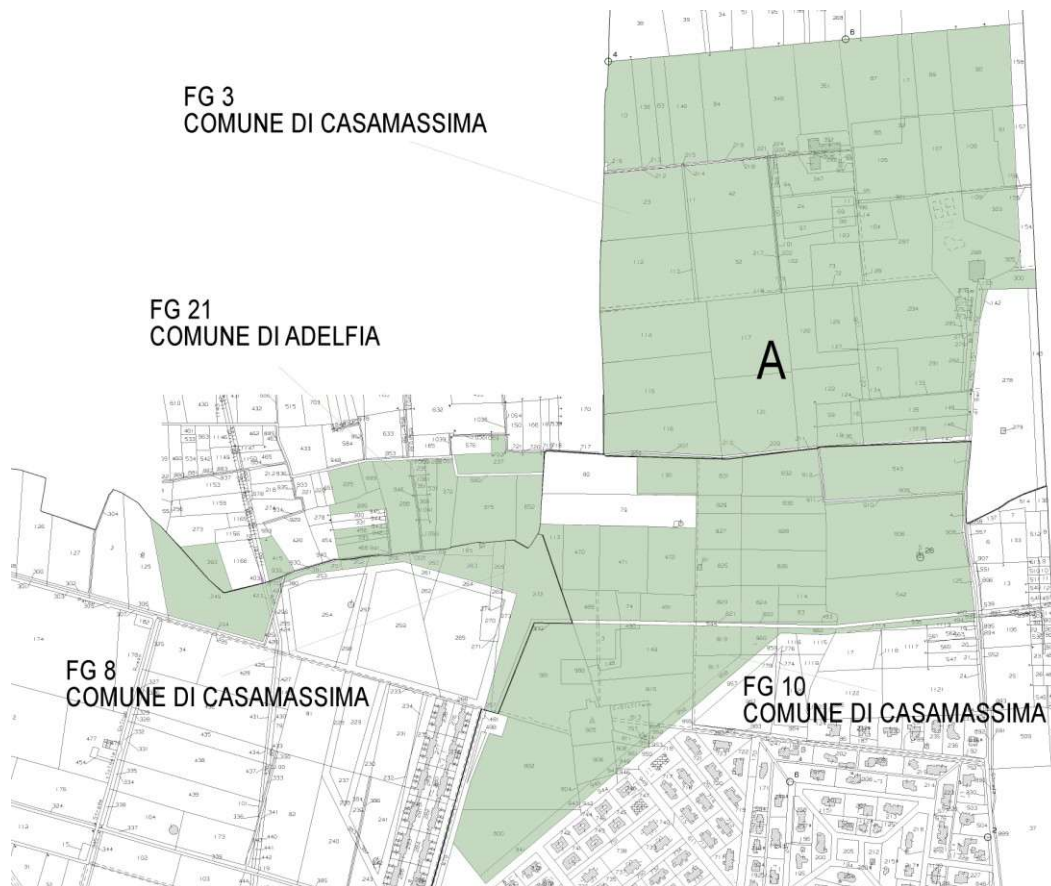
TOTALE terreni, Comune di Adelfia, foglio 21 = 41.446 mq

La superficie totale delle particelle nel Comune di Casamassima, comprensive di quelle su cui insistono i fabbricati, è pari a **mq 711.380**, mentre quella nel Comune di Adelfia è pari a **mq 41.446** per una superficie complessiva totale pari a **mq 752.826**.

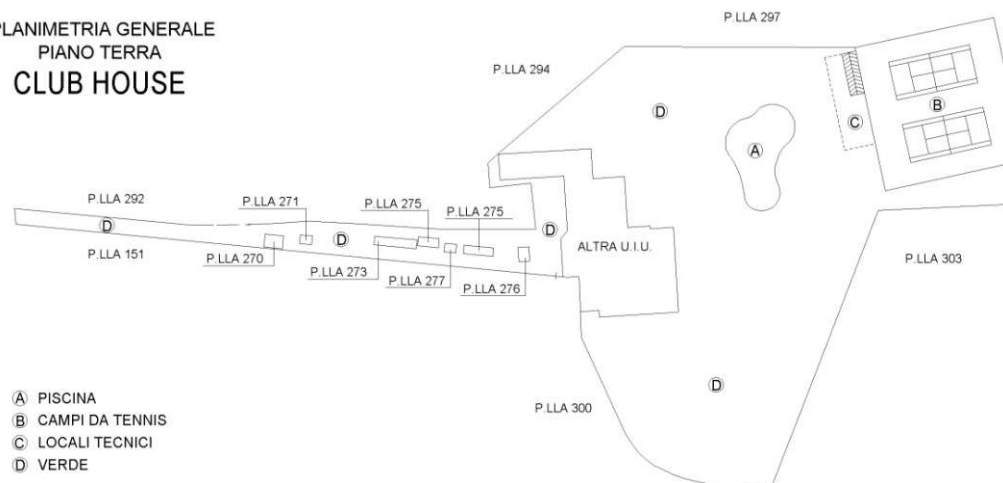
Il complesso di beni – terreni e fabbricati- sono intestati catastalmente al Comune di Casamassima e al Comune di Adelfia per la piena ed intera proprietà.

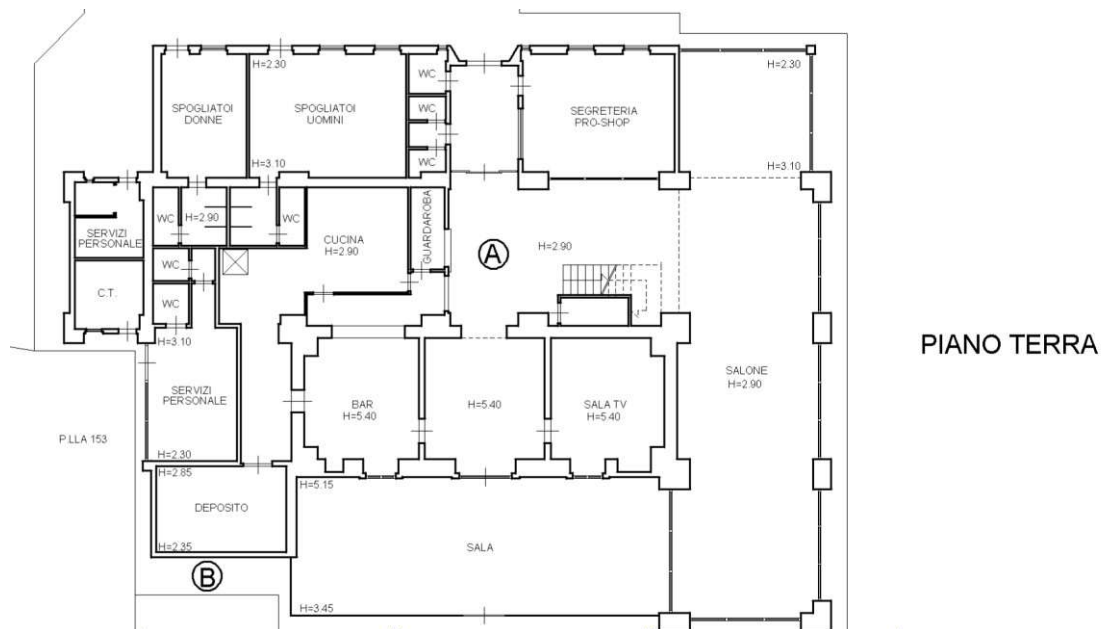
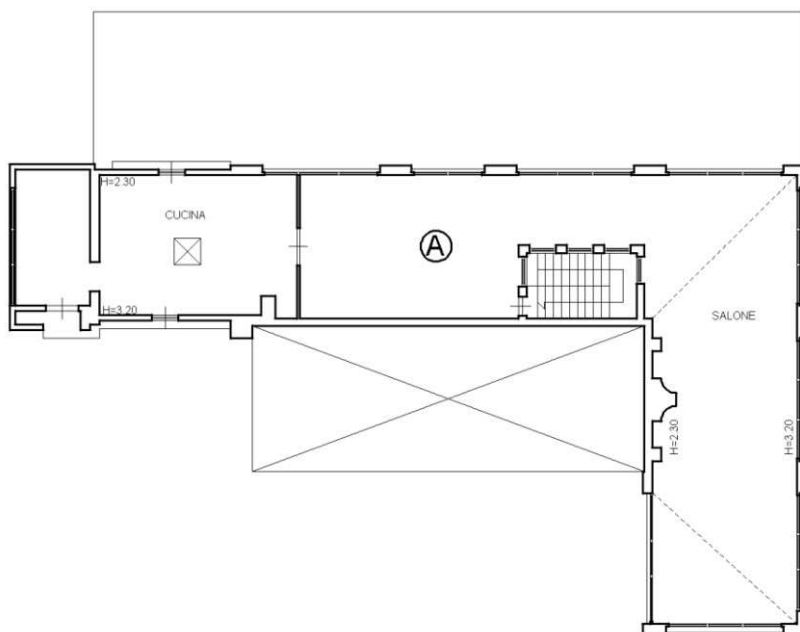
Si riporta la planimetria del complesso, LOTTO A, delle particelle individuate con la colorazione verde:





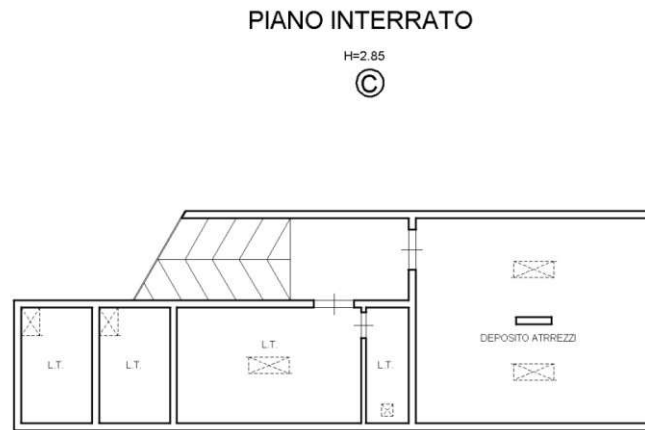
PLANIMETRIA GENERALE
PIANO TERRA
CLUB HOUSE



CLUB HOUSE**Fg.3 p.lla 298 sub.4****fig. 3 p.lla 298 sub.4, pianta PIANO TERRA della CLUB HOUSE****fig. 3 p.lla 298 sub.4, pianta PIANO PRIMO della CLUB HOUSE**

DEPOSITI

Fg.3: p.lla 298 sub.3, p.lla 270 sub.1, 271 sub.1, p.lla 273 sub.1, p.lla 274 sub.1, p.lla 275 sub.1, p.lla 276 sub. 1, p.lla 277 sub.1



fg. 3 p.lla 298 sub.3



Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 270 sub.1



Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 271 sub.1



Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 273 sub.1





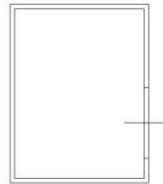
Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 274 sub.1



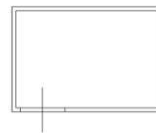
Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 275 sub.1



Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 276 sub.1



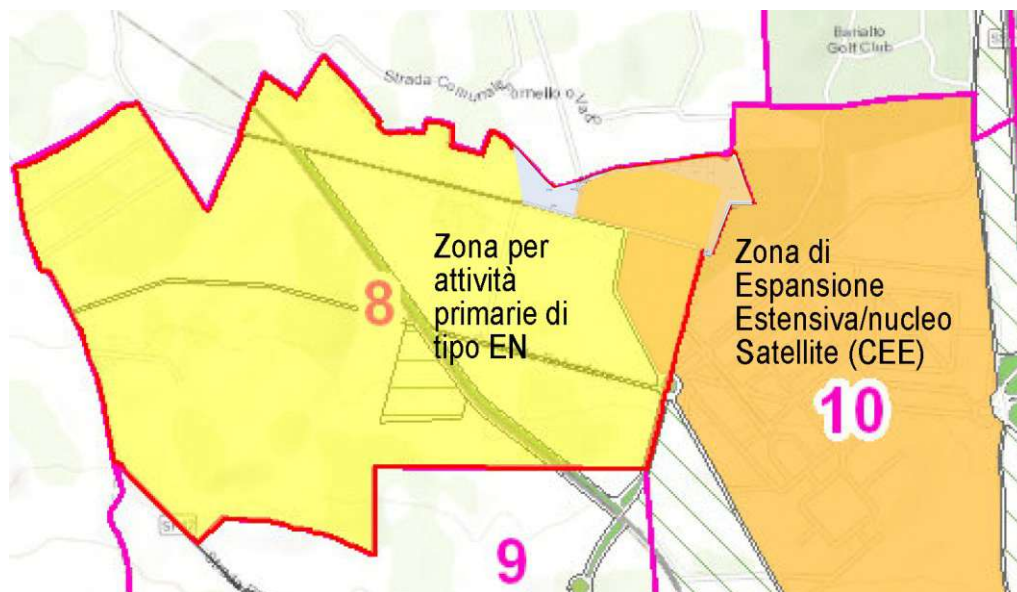
Piano Terra H=2,70

fg. 3 p.lla 277 sub.1

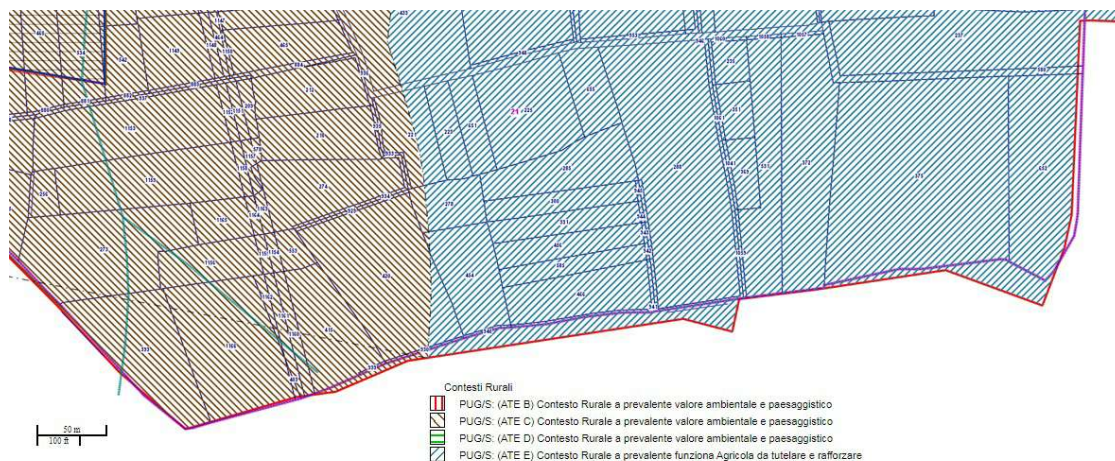


DATI URBANISTICI

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Casamassima, l'area in esame rientra in parte in Zona per attività primarie di tipo EN (Art.2.06) e in parte in Zona di espansione Estensiva/Nucleo Satellite (CEE) (art.2.32), come di seguito specificato:



Secondo lo strumento urbanistico vigente (PUG/S) del Comune di Adelfia, l'area in esame rientra in parte in Contesto rurale a prevalente valore rurale e paesaggistico e in parte in Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare, (Art.35/S e Art.24/P) come di seguito specificato:



CONSISTENZE COMMERCIALI

Le consistenze commerciali opportunamente ragguagliate in base agli usi e consuetudini locali, sono state calcolate con l'ausilio delle planimetrie catastali depositate presso il Catasto dei fabbricati e tramite gli applicativi per il calcolo delle superfici in possesso dell'Agenzia, così come riportate nella seguente tabella:

Tabella A					
Consistenza dei fabbricati					
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Club House fg. 3, p.lla 298, sub 4	929,24m ²	100%	929,24m ²	2,90/5,40 m	T-1
Servizi per la piscina fg. 3, p.lla 298, sub 3	929,24 m ²	50%	464,62 m ²	2,85 m	T-S1
Stazione di pompaggio + servizi + cabina elettrica fg. 3, p.lla 288, sub 1	800 m ²	50%	400 m ²	2,90 m	T
Mini residence fg. 3, p.lla 352	868 m ²	100%	868 m ²		
Deposito fg. 3, p.lla 276, sub 1	11 m ²	10%	1,1 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 3, p.lla 274, sub 1	18 m ²	10%	1,8 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 3, p.lla 277, sub 1	7 m ²	10%	0,7 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 3, p.lla 273, sub 1	27 m ²	10%	2,7 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 3, p.lla 271, sub 1	8 m ²	10%	0,8 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 3, p.lla 270, sub 1	18 m ²	10%	1,8 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 3, p.lla 275, sub 1	14 m ²	10%	1,4 m ²	2,70 m	T
Deposito fg. 10, p.lla 960, sub 1	12 m ²	10%	1,2 m ²	2,90 m	T
Struttura alberghiera a rustico fg. 10, p.lla 928	15.568 m ²	40%	6227,2 m ²	2,90 m	T
Fabbricato rurale fg.10, p.lla 81	48 m ²	100%	48 m ²		T
Fabbricato rurale (rudere) fg.10, p.lla 5	63 m ²	0%	0 m ²		T

- 1) Club House: Tot. Sup. Conv. = 861 m²**
- 2) Servizi: Tot. Sup. Conv. = 464,62 m²**
- 3) Mini residence: Tot. Sup. Conv. = 868 m²**
- 4) Depositi: Tot. Sup. Conv. = 11,50 m²**
- 5) Struttura alberghiera a rustico: Tot. Sup. Conv. = 6227,2 m²**
- 6) Fabbricato rurale: Tot. Sup. Conv. = 48 m²**



Le superfici sono state raccolte in sei somme, considerando le caratteristiche costruttive, tipologiche e di dotazione impiantistiche dei diversi fabbricati esistenti. All'interno delle sei tipologie le superfici sono state ragguagliate in considerazione della funzione e destinazione d'uso, anche mediando i criteri esposti nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

TITOLI ABILITATIVI e CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

La Club House è stata realizzata su una masseria preesistente. gli impianti sportivi sono stati realizzati in forza delle autorizzazioni edilizie: **C.E. n. 96/97 del 18/05/1998; C.E. n. 68/98 del 08/10/1998; C.E. n. 120/02 del 29/04/2005; SCIA n. 108/12 del 02/04/2012 (Piscina e Campi da Tennis); Accertamento di Conformità n. 04/13** presentato il 16/01/2013; **P.D.C. 12/13 del 10/09/2013.**

Il **campo da golf** è stato realizzato in virtù della "**Comunicazione di inizio lavori**" del **05/04/1995** e successivamente è stato presentato un **condono in sanatoria n. 405/95 del 07/04/1995** relativo alla **realizzazione dell'impianto idrico** e della **riserva idrica** (laghetto).

Il **mini-residence (fg.3 p.lla 352)** è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.92/95 del 28/07/1995**, suddetta pratica non è mai stata completata, pertanto risulta decaduta, ai fini di una vendita, sarà necessario regolarizzare la situazione sia dal punto di vista urbanistico che catastale, ripresentando nuova pratica edilizia.

La recinzione del campo è stata realizzata in virtù dell'**Autorizzazione del 25/05/1994**. Il "**Centro servizi**", **fg.3 p.lla 288**, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n.32/94 del 07/12/1994**, suddetta pratica però non è mai stata completata, pertanto, ai fini di una vendita, sarà necessario regolarizzare la situazione sia dal punto di vista urbanistico che catastale, ripresentando nuova pratica edilizia, essendo decaduta la precedente.

La **struttura alberghiera (fg.10 p.lla ,** lasciata a rustico, è stata costruita in virtù della **Concessione Edilizia n.9/95 del 01/02/1996** rilasciata in virtù del Piano di Lottizzazione Barialto (Zona C5 del P.d.F). Attualmente, suddetto edificio, non risulta in mappa catastale. Ai fini di una vendita bisognerà provvedere o alla demolizione della struttura portante, o alla regolarizzazione della situazione edilizia, presentando una nuova pratica, dato che la precedente risulta ormai decaduta.

Conformità Urbanistica ed Edilizia:

fg.3, p.lla 298 sub.3 e 4: Gli immobili sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

fg.3, p.lla 288 sub.1: L'immobile non risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. La Concessione edilizia n.32/94 del 07/12/1994 è



decaduta, essendo passati più di tre anni e non avendo presentato la Fine lavori. Pertanto bisognerà presentare una nuova pratica il cui costo, comprensivo degli oneri professionali, ammonta a circa **€ 2.500,00 a particella** e successivamente provvedere all'inserimento presso l'Ufficio del Catasto dei terreni, della nuova planimetria catastale.

fg.3, p.lla 352: L'immobile non risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. è decaduta, essendo passati più di tre anni e non avendo presentato la Fine lavori. Pertanto bisognerà presentare una nuova pratica il cui costo, comprensivo degli oneri professionali, ammonta a circa **€ 2.500,00 a particella** e successivamente provvedere all'inserimento presso l'Ufficio del Catasto dei terreni, della nuova planimetria catastale.

CONFORMITÀ CATASTALE

- In data **17/07/2024** vengono richieste, copie delle planimetrie catastali dei seguenti immobili:

fg.3, p.lla 288, sub.1; fg.3, p.lla 252, sub.1; fg.3, p.lla 298, sub.3, 4; fg.3, p.lla 276, sub.1; fg.3, p.lla 274, sub.1; fg.3, p.lla 277, sub.1; fg.3, p.lla 275, sub.1; fg.3, p.lla 273, sub.1; fg.3, p.lla 271, sub.1; fg.3, p.lla 270, sub.1.

Risultano assenti le planimetrie dei due immobili uno a servizio del campo da golf, identificato al **foglio 3, p.lla 288** e uno con destinazione mini-residence, i cui lavori non sono ad oggi stati portati a termine, **fg.3 sub.1 e p.lla 352**.

Per sanare a livello catastale tale difformità è necessario presentare pratica DOCFA, per ciascuna particella, successiva alla pratica edilizia presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casamassima, da trasmettere all'Agenzia del Territorio, il cui costo comprensivo degli oneri professionali ammonta a circa **€ 1.500,00 a particella**.

COORDINATE E ACCESSO

Coordinate geografiche: 41° 59' 14.42 " N, 16° 54' 44.661" E

Accesso: è consentito dalla Complanare ovest della Statale 100 al km 18

CONFINI

EST: Strada Statale 100

SUD: terreno agricolo di altra proprietà

OVEST: terreno agricolo di altra proprietà

NORD: terreno agricolo di altra proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni facenti parte del LOTTO A, sono in locazione alla società

in forza dei CONTRATTO DI LOCAZIONE, con scrittura privata, del 01/07/2022 regolarmente registrato all'agenzia delle entrate il 27/07/2022 al n. 13314.

Con cui la Società Fieno dei Cavoli s.r.l., loca alla società a responsabilità limitata, per una durata di 6 anni a far data dal 1 luglio 2022, con tacito



rinnovo, salvo disdetta da inviarsi a cura delle parti, con lettera raccomandata A/R, o mediante P.E.C. almeno 6 mesi prima della scadenza del termine finale predetto o di ciascuno dei successivi rinnovi, il compendio di sua proprietà dei seguenti beni:

Comune di Casamassima

fg.3, p.lle 347, 348, 349, 351, 297, 300, 301, 303, 305, 10, 11, 14, 16, 17, 19, 23, 24, 32, 42, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 208, 210, 213, 215, 219, 221, 224, 291, 292, 294, 295 (**terreni**); **p.lle** 298, sub.3; 298, sub.4; 276, sub.1; 274, sub.1; 277, sub.1; 275, sub.1; 273, sub.1; 271, sub.1; 270, sub.1; 288, sub 2 (**fabbricati**).

fg.8, p.lle 165, 166, 251, 252, 256, 260, 268 parte, 389, 272 parte, 263, 267, 268 parte, 272 parte, 274, 421, 422, 423, 249 (**terreni**).

fg.10, p.lle 113, 470, 471, 472, 74, 489, 130, 823, 825, 827, 829, 831, 491, 821, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 542, 125, 493, 83, 114, 506, 910, 1, 4, 543; 958, 960, 962, 938, 1, 3, 490, 981, 980, 148, 149, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 811, 813, 814, 815, 817, 819, 928, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 952, 954, 956 (**terreni**); **p.lla** 757, sub.2 (**fabbricato rurale**), (PIANO DI LOTTIZZAZIONE ALBERGHIERO), **p.lla** 5 (**fabbricato rurale**), **p.lla** 1148, sub.1 (**immobile non accatastato costruito sulla p.lla 960**), 81 (**fabbricato rurale**) (**all.2**).

Comune di Adelfia

fg.21: p.lle 946, 285, 288, 393, 403, 415, 942, 235, 237, 351, 369, 372, 375, 456, 466, 531, 585, 652, 1.055, 1.057, 941, 1.041, 1.058, 1.059, 1.060, 1.061, 943, 225, 655.

E successivo CONTRATTO DI LOCAZIONE, sempre con scrittura privata, del 24/02/2023, regolarmente registrato in data 06/04/2023, n. prot. 23040610030042394, con il quale la Società Fieno dei Cavoli s.r.l., loca alla società

a per una durata di 6 anni a far data dal 1 luglio 2022, con tacito rinnovo, l'impianto di depurazione, individuato in catasto dei fabbricati del Comune di Casamassima (Ba), al fg.3, p.la 288 sub.1 cat. C/2, Classe 3, cons. 800mq. Suddetto contratto avrà una durata di sei anni e sarà rinnovato tacitamente, salvo disdetta da inviarsi a cura delle parti, con lettera raccomandata A/R, o mediante P.E.C. almeno 6 mesi prima della scadenza del termine finale predetto o di ciascuno dei successivi rinnovi (**all.2**).

PROCESSO DI VALUTAZIONE LOTTO A

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la valutazione dell'immobile in esame si procederà mediante criteri di confronto e analisi del mercato immobiliare locale attraverso le metodologie previste a livello dottrinale.



La presente stima è finalizzata alla valutazione del complesso immobiliare destinato alla pratica sportiva del golf, sito in località Casamassima/Adelfia, composto da campo da 18 buche ed un edificio adibito a Club House oltre ad altri edifici adibiti a magazzini e ricoveri attrezzi, attraverso la metodologia ritenuta più idonea al raggiungimento dell'obiettivo prefissato.

La difficile collocazione dei beni sul mercato, si traduce sotto l'aspetto pratico nell'allungamento dei tempi di offerta e, perdurando la contingenza, nella riduzione dei prezzi.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Posto che l'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile presupponendo che si realizzino alcune condizioni al contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita/redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

Nel caso in cui non avvenga una o alcuna delle condizioni sopra elencate, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato, mancando gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Nel caso specifico, la sottoscritta ritiene opportuno adottare il metodo del "*Costo di riproduzione deprezzato*".

Di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o di riproduzione deprezzato per la stima del valore di mercato d'immobili per i quali:

- 1) sia impossibile far ricorso all'approccio comparativo del mercato per assenza, insufficienza o inaffidabilità dei dati di compravendita rilevabili;
- 2) vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- 3) sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In considerazione dell'estensione dell'area del Golf Club, la sottoscritta ha ritenuto opportuno, suddividerla in sotto-lotti, al solo fine di semplificare la stima totale dei beni.

LOTTO A (1) - terreni agricoli

I terreni del **LOTTO A (1)**, individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, al **fg.8, p.lle** 165, 166, 251, 252, 256, 260, 268, 389, 272, 263, 267, 274, 421, 422, 423, 249, anch'essi facenti parte del Barialto Golf Club, si trovano a nord-est rispetto al Campo da golf e a circa 4,5km dal centro del Comune di Casamassima.

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.





Come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica**:

Fg.8 p.lle: 165, 166, 251, 252, 256, 260, 263, 268, 389, 272, 267, 274, ricadono in Zona di ESPANSIONE ESTENSIVA/NUCLEO SATELLITE (CEE), regolamentata dall'art. 2.32 delle Norme tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: Aree di tutela quali-quantitativa.

Fg.8 p.lle: 421, 422, 423, 249, ricadono in ZONA EN (Zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale), regolamentata dall'art. 2.06 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: Aree di tutela quali-quantitativa.

COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°59'03.4"N 16°54'03.1"E

CONFINI

EST: terreni agricoli stessa proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli appartenenti al fg. 21 del Comune di Adelfia, di cui alcuni della stessa proprietà

VALORE DI STIMA LOTTO A (1)



In base alle indicazioni del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Casamassima, le particelle insistenti sul Fg.8, si può suddividere in 2 aree distinte:

1) **aree in Zona di ESPANSIONE ESTENSIVA/NUCLEO SATELLITE (CEE):** aree edificabili.

2) **aree in ZONA EN:** aree agricole non edificabili.

La valutazione del valore di mercato delle p.lle 165, 166, 251, 252, 256, 260, 263, 268, 389, 272, 267, 274, sarà fatta considerando Il valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. definiti dalla Delibera di Giunta Comunale n.236/2023 del 24/11/2023, che stabilisce una stima di euro 32,00 /mq nelle zone non pianificate e euro 41,40/mq nelle zone con piano urbanistico esecutivo approvato e/o residuo di maglia (Delibera G.C. n.45 del 02/04/2004). Pertanto, il valore delle Aree in ZONA CEE, sarà così di seguito calcolato:

$18.143mq \times 41,40 \text{ €} = \text{€}751.120 \text{ €}$ (valore arrotondato)

La valutazione del valore di mercato delle p.lle 421, 422, 249 sarà fatta considerando i Valori Agricoli Medi della provincia di Bari, annualità 2013.

$13.329 \text{ mq} \times 0.89 \text{ (seminativo)} = \text{€}11.596$ (valore arrotondato)

TOTALE LOTTO A (1) = €762.716

LOTTO A (2) - TERRENI Campo da Golf-Club House-depositi-Servizi

I terreni del **LOTTO A (2)**, anch'essi facenti parte del Golf Club, si trovano a circa 3,5km dal centro del Comune di Casamassima e si estendono su un'area di circa **655.084mq**. I terreni del LOTTO A (1), sono individuati al Catasto dei terreni del Comune di Casamassima (BA), così come segue:

fg.10 p.lle: 981, 980, 3, 490, 148, 149, 815, 956, 958, 817, 819, 960, 962, 938, 489, 74, 491, 823, 824, 114, 83, 542, 125, 506, 826, 828, 825, 827, 472, 471, 470, 113, 829, 830, 130, 831, 832, 543, 1, 4, 952, 810, 493, 822, 910 (45 p.lle).

fg.3 p.lle: 347, 348, 349, 351, 297, 300, 301, 303, 305, 10, 11, 14, 16, 17, 19, 23, 24, 32, 42, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 208, 210, 213, 215, 219, 221, 224, 291, 292, 294, 295 (85 p.lle).

TOTALE terreni, Comune di Casamassima, foglio 3 = 309.508 mq

TOTALE terreni, Comune di Casamassima, foglio 10 = 345.576mq

Tot. terreni CAMPO DA GOLF = 655.084 mq



Allo stato attuale i terreni sono occupati interamente dal campo da golf attualmente in uso. Il campo del Golf Club è affiliato alla Federazione Italiana Golf dal 1996 e l'affiliazione è regolarmente rinnovata ogni anno. Il campo è costituito da un percorso con 18 buche, Par 70, on cui si distinguono diverse porzioni:

- **Tees** (battitori di partenza), sono delle porzioni leggermente sopraelevate e con superficie piana dalle quali viene effettuato il primo tiro verso la buca;
- **Fairways**, lunghe porzioni di campo che collegano i tees con i greens;
- **Greens**, porzioni di campo di forma tendenzialmente circolare di alcune centinaia di metri quadrati cadauna, in cui è presente la buca;
- **Pre-roughs e roughs**; i primi costituiscono una porzione di passaggio tra fairway e rough.

All'interno del campo si trovano diverse **specie arboree mediterranee**: l'Olea europea, il Pinus Pinea Quercus ilex, la Ceratonia siliqua, il Phoenix canariensis, la Washingtonia filifera e robusta, lo Schinus molle, il Ficus carica ed arbusti appartenenti alla specie Nerium oleander, l'Opuntia ficus indica, la Pyracantha coccinea, l'Hibiscus syriacus.

I terreni presenti sul **fg.10**, in base al PRG vigente, in " **Zona di Espansione Estensiva/nucleo Satellite (CEE)**" Art.2.32.

I terreni presenti sul fg.3, ricadono in "**Zona per attività primarie di tipo EN**".

Come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica**:

Fg.3 p.lle: 347, 24, 42, 70, 92, 94, 97, 99, 100, 101, 102, 117, 118, 119, 120, ricadono in ZONA EN (Zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale), regolamentata dall'art. 2.06 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: PPTR Approvato/6.2.1. Componenti Botanico-Vegetazionali/UCP/Aree Umide, P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

Fg.3 p.lle: 348, 349, 351, 297, 301, 303, 10, 11, 14, 16, 17, 19, 23, 32, 59, 69, 71, 72, 73, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 95, 96, 98, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114., 115, 116, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133, 134, 135, 139, 140, 213, 215, 219, 221, 224, 291, 292, 294, 295, ricadono in ZONA EN (Zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale), regolamentata dall'art. 2.06 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

Fg.3 p.lle: 136, 137, 138, 208, 210 ricadono in parte in ZONA EN (Zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale), regolamentata dall'art. 2.06 delle Norme Tecniche di Esecuzione e in parte in Zona di ESPANSIONE ESTENSIVA/NUCLEO SATELLITE (CEE), regolamentata dall'art. 2.32 delle Norme tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.



Fg.3 p.lla 300 ricade in parte in area destinata ad ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C. (TUTELA), regolamentata dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione; in parte in sede stradale rientrante nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione; in parte in zona VD regolamentata dall'art.1.27 delle Norme Tecniche di esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

Fg.3 p.lla 305 ricade in parte in area destinata ad ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C. (TUTELA), regolamentata dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione; in parte in sede stradale rientrante nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

Come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica**:

Fg.10 p.lle 3, 490, 981, 980, 148, 149, 470, 471, 472, 74, 489, 810, 815, 817, 819, 952, 956, 958, 960, 962, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 542, 493, 83, 114, 506, 910, 543, 130, 823, 827, 829, 831, 491, 113, ricadono in parte in area destinata a Zona di ESPANSIONE ESTENSIVA/NUCLEO SATELLITE (CEE), regolamentata dall'art. 2.32 delle Norme tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

Fg.10 p.lle 1, 4 ricadono in sede stradale rientrante nelle Aree Per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di esecuzione.

Fg.10 p.lla 125 ricade in parte in sede stradale rientrante nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (Up), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di esecuzione e in parte in Zona di ESPANSIONE ESTENSIVA/NUCLEO SATELLITE (CEE), regolamentata dall'art. 2.32 delle Norme tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA LOTTO A (2)

Le indagini sono state articolate su ricerche incentrate sia su alcune qualificate pubblicazioni del settore, sia su una puntuale analisi di mercato.

Il valore da attribuire al terreno del complesso in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

L'individuazione del costo di costruzione di un campo da golf rappresentano un ambito molto particolare e speciale della cantieristica edilizia, in quanto la realizzazione di un campo, non rappresenta, un'opera edilizia e neppure un'opera agricola. I campi da golf



sono luoghi atti ad ospitare competizioni sportive all'aperto e si devono scontrare con molte problematiche tra cui, non ultima, la complessità della loro gestione.

I costi di costruzione di un campo da golf non possono essere, per i succitati motivi, quindi, il risultato di un calcolo matematico, ma sono condizioni sempre ridefinibili a seconda dei diversi fattori locali dell'area interessata, alla trasformazione del terreno pressoché agricolo a campo di tipo strutturato per essere adattato al gioco del golf.

Occorre in particolare considerare i seguenti interventi ed opere che debbono essere sempre effettuate in un campo da golf: lo staking, il drenaggio del terreno, le opere a verde, la pulizia del verde, la modellazione del campo e la sua irrigazione.

Il terreno ancora completamente grezzo nella sua modellazione, viene tracciato in modo da definire i punti più delicati su cui concentrare l'attenzione dei diversi snodi del percorso. La progettazione del campo, prevede anche la realizzazione degli scavi per i laghi, o bacini di acqua, che fungono da riserva idrica per l'irrigazione dei campi. In seguito si provvede allo stoccaggio di terre in punti sensibili come tees, greens, colline e landing areas. Una caratteristica fondamentale è quella del drenaggio del terreno per campi da golf, infatti uno dei principali requisiti di un campo da golf è quello di permettere l'uso del campo anche nelle situazioni difficili causate dagli agenti atmosferici. Le acque meteoriche e la necessaria irrigazione non devono persistere sul terreno di gioco in modo da determinare zone umide al gioco.

Lo studio e la posa di un impianto drenante variabile nelle diverse zone climatiche assicura un campo dalle alte prestazioni e durevole nel tempo.

Particolare cura deve essere riposta per a verde, occorre procedere ad una opportuna scelta della semina adatta alla zona, della posa di alberature di diverse qualità secondo opportune disposizioni, nonché per soddisfare le opere di finitura quali stradine per golf carts, aiuole e giardineria.

Un'attenzione particolare deve essere riposta nell'esecuzione della modellazione del campo, che deve tenere conto del corretto andamento della superficie per creare le diverse posizioni di gioco e del naturale scorrimento delle acque sul percorso.

Anche la fase dell'irrigazione è parte di una buona progettazione con riferimento sia alla realizzazione di stazioni di pompaggio che al singolo posizionamento degli irrigatori. La progettazione di un'irrigazione computerizzata permette ai successivi fruitori del campo diversi programmi di controllo adattabili alle diverse stagioni.

VALORE DI STIMA DEI TERRENI DEL CAMPO DA GOLF

La tipologia dei beni oggetto di perizia, suggerisce la stima del valore di trasformazione quale criterio di valutazione più opportuno. Esso rappresenta la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (ricavi attesi) ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad un'analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini del mercato immobiliare (costi presunti).

Detta differenza dovrà essere attualizzata a seconda dello stato giuridico mediante l'applicazione del montante composto $(1+i)^n$, dove i rappresenta il saggio di



attualizzazione definito dal tasso ufficiale di sconto e dalla percentuale di rischio imprenditoriale ed n il numero di anni previsti per completare l'intervento edilizio. Traducendo in formula:

$$\text{Valore trasformazione} = \frac{(\text{ricavi attesi} - \text{costi presunti})}{(1+i)^n}$$

Il saggio di attualizzazione può essere considerato pari al 6,00% (data la tipologia di beni da stimare) e il numero di anni pari a due.

I ricavi attesi rappresentano il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione. Considerando la destinazione d'uso dei terreni e tenendo conto dei Valori delle Aree edificabili ai fini IMU e dei Valori Agricoli Medi della provincia di Bari, Anno 2013, si ottiene una media di circa 22€/mq.

Valore terreni in Zona per attività primarie di tipo EN = €334.049,34

Valore terreni in Zona di Espansione Estensiva/nucleo Satellite (CEE) = €14.306.846,4

Ricavi attesi TOT. €14.640.900 (valore arrotondato)

I costi presunti risultano, invece, essere i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione ovvero:

- i costi di costruzione o costi tecnici di costruzione, comprensivi del profitto normale dell'impresa, derivanti dai dati di costi riportati nei prezziari specializzati (DEI, ARIAP, ecc.) e desunti da interviste ad operatori del settore delle costruzioni;
- i contributi di costruzione (incidono di solito per il 10% dei costi di costruzione se espressamente riportati dai regolamenti e/o delibere comunali);
- le spese tecniche (comprendenti gli oneri professionali – progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, etc...- e spese generali e tributarie incidenti per il 5-15% dei costi di costruzione);
- gli interessi passivi (derivanti dal costo del denaro necessario per avviare il processo di trasformazione dell'area e incidenti per il 4-7% dei costi di costruzione);
- gli oneri di urbanizzazione ossia i costi per la realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie di interesse pubblico; da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima tali oneri ammontano al 5% ;
- il profitto del promotore (incide di solito per il 10 - 20% dei ricavi attesi); tenendo in considerazione il trend negativo del mercato immobiliare di questi ultimi anni, si valuta un profitto pari al 10% del ricavo;

Si riporta di seguito il valore del **costo di costruzione di un Campo da Golf regolamentare con 18 buche, par 70 da campionato:**

Per calcolare il costo di costruzione del campo da golf si considera il costo parametrico esposto in pubblicazioni specializzate, in parametri di mercato con beni



similari, si assumono i dati di costo, al lordo dell'utile del costruttore appaltatore, per la seguente tipologia.

I coefficienti correttivi applicati alle singole categorie di opere e/o lavorazioni, apprezzano la differenza tecnica realizzativa esistente tra il caso di studio e il bene da stimare, sulla base dei riscontri eseguiti durante il sopralluogo.

Il costo dell'opera, per buca, si può considerare pari a **€ 230.000**.

Ciò premesso il costo di costruzione del campo da golf sarà pari a €4.140.000.

COSTI PRESUNTI:

Costi di costruzione Campo da Golf	mq 655.084 superficie lorda vendibile	€ 230.000 a buca x 18 buche	€4.140.000
Spese tecniche	10% costi di costruzione		€ 414.000,00
Oneri di urbanizzazione	5%		€ 207.000,00
Interessi passivi	6% costi di costruzione		€248.400,00
Profitto del promotore	10% ricavi attesi		€1.464.090,00
TOTALE			€ 7.124.322,00

Valore di trasformazione del Campo da Golf

$$V = (€14.640.900 - €7.124.322) / (1 + 0,07)^2 = \textbf{€6.565.270 (valore arrotondato)}$$

Valore di stima della Club House

Il valore della Club House, **fg. 3, p.lla 298 sub.4**, è stato calcolato considerando un valore medio tra beni simili in zone limitrofe, Tipologie A2 edifici unifamiliari, in base alle tabelle Omi anni 2023, secondo semestre in fascia suburbana e Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2023, €1.200. In considerazione delle differenze tipologiche e rifiniture del fabbricato in esame, rispetto alla destinazione residenziale, si decurta dal costo una percentuale di circa 25%, ottenendo un parametro unitario pari a €900/m², che moltiplicato per la Superficie Commerciale 929,24m², ci da come il **Valore della Club House = €836.316**.

Valore di stima locali di servizio impianti sportivi + piscina e campi da tennis

Per stimare il valore dell'immobile ad uso della piscina **fg. 3, p.lla 298 sub.3**, non avendo fabbricati simili da poter confrontare, la sottoscritta ritiene congruo, tener conto del Costo di costruzione della Regione Puglia del 2024 per i metri quadrati commerciali del cespite. Ciò premesso, il **valore dei locali di servizio della piscina**, sarà pari a **€394.978**.

Il valore della **piscina** è dato dal suo costo di costruzione, ovvero **circa €30.000**.

Il valore dei **due campi da tennis** è dato dal costo di realizzazione, ovvero **circa €20.000**

Valore degli impianti sportivi comprensivi dei servizi annessi = €444.978

Valore di stima locali di servizio (sala pompaggi, cabine elettriche, depositi attrezzature manutenzione, deposito attrezzi agricoli)



Per stimare il valore dell'immobile ad uso della piscina **fg. 3, p.lla 288**, non avendo fabbricati simili da poter confrontare, vista la semplicità della tipologia costruttiva, si ritiene di poter utilizzare il costo unitario calcolato per la Club House ridotto del 50%, pari a €450/m². Pertanto, il **valore dei locali di servizio**, sarà **€180.000**.

Valore di stima mini-residence

Il valore del mini-residence, **fg. 3, p.lla 298 sub.4**, è stato calcolato considerando i valori del costo base di Costruzione per l'anno 2024, sulla base di quanto deliberato dalla Giunta regionale pugliese, ovvero 509,86 €/mq per ristrutturazione edilizia e interventi simili, che moltiplicato per la Superficie Commerciale 868m², ci da come il **Valore della Club House = € 442.560 (valore arrotondato)**.

Valore di depositi

Il valore totale dei depositi fg.3, p.lle 276, 274, 277, 275, 273, 271, 270 è stato determinato dalla media dei valori di immobili simili rinvenuti sul mercato, inoltre si è tenuto conto dei materiali e delle tecniche costruttive degli stessi. Pertanto sarà applicato un valore di **300 €/mq** moltiplicato per la somma delle superfici commerciali di tutti i depositi. Si ottiene un valore = **€ 3.450**

TOT. LOTTO A (2) = € 8.472.574

LOTTO A (3) - STRUTTURA ALBERGHIERA

La scheletro dell'edificio in stato di abbandono, che doveva ospitare una struttura alberghiera, insiste su una parte dei terreni facenti parte del Golf Club. Allo stato attuale i terreni che circondano la struttura e lasciati incolti, sono i seguenti:

fg.10 p.lla 800 ULIVETO, classe 03, superficie **7.322 mq**, redditi: dominicale 28,36euro, agrario 24,58 euro;

fg.10 p.lla 941 ULIVETO, classe 03, superficie **2.110 mq**, redditi: dominicale 8,17 euro, agrario 7,08 euro;

Tot. terreni con destinazione ULIVETO = 9.432 mq

fg.10 p.lla 802 MANDORLETO, classe 03, superficie **16.161 mq**, redditi: dominicale 62,60 euro, agrario 25,04 euro;

fg.10 p.lla 943 MANDORLETO, classe 01, superficie **376 mq**, redditi: dominicale 1,46 euro, agrario 0,58 euro;

Tot. terreni con destinazione MANDORLETO = 25.969 mq

fg.10 p.lla 804 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **96 mq**, redditi: dominicale 2,36euro, agrario 1,07 euro;

fg.10 p.lla 806 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **2.582 mq**, redditi: dominicale 63,34 euro, agrario 28,67 euro;

fg.10 p.lla 808 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **372 mq**, redditi: 13,26 euro, agrario 4,61 euro;



fg.10 p.lla 810 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **45 mq**, redditi: dominicale 1,60 euro, agrario 0,56 euro;

fg.10 p.lla 928 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **3.084 mq**, redditi: dominicale 109,90 euro, agrario 38,23 euro;

fg.10 p.lla 945 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **580 mq**, redditi: dominicale 14,23 euro, agrario 6,44 euro;

fg.10 p.lla 951 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **579 mq**, redditi: dominicale 20,73 euro, agrario 7,18 euro;

fg.10 p.lla 947 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **372 mq**, redditi: dominicale 9,13 euro, agrario 4,13 euro;

fg.10 p.lla 952 VIG UVA TAV, classe 01, superficie **342 mq**, redditi: dominicale 12,19 euro, agrario 4,24 euro;

TTot. terreni con destinazione VIG UVA TAV = 8.052 mq

fg.10 p.lla 811 seminativo, classe 03, superficie **453 mq**, redditi: dominicale 3,86 euro, agrario 1,40 euro;

fg.10 p.lla 813 seminativo, classe 03, superficie **2.342 mq**, redditi: dominicale 19,96 euro, agrario 7,26 euro;

fg.10 p.lla 814 seminativo, classe 01, superficie **66 mq**, redditi: dominicale 0,56euro, agrario 0,20 euro;

fg.10 p.lla 954 seminativo, classe 01, superficie **175 mq**, redditi: dominicale 1,49 euro, agrario 0,54 euro;

Tot. terreni con destinazione SEMINATIVO = 3.036 mq

fg.10 p.lla 4 VIGNETO, classe 02, superficie **321 mq**, redditi: dominicale 3,98 euro, agrario 1,99 euro;

fg.10 p.lla 949 VIGNETO, classe 01, superficie **29 mq**, redditi: dominicale 0,49 euro, agrario 0,24 euro;

Tot. terreni con destinazione VIGNETO = 350 mq

Tot. terreni Zona Struttura alberghiera 46.839 mq

In riferimento alla Delibera di Giunta Comunale, n. 236/2023 del 24/11/2023, ricaviamo il valore delle aree edificabili ai fini I.M.U-, anno 2024. Nelle ZONE C: ESPANSIONE RESIDENZIALE, il valore delle Zone CEE CON PIANO URBANISTICO ESECUTIVO APPROVATO E/O RESIDUO DI MAGLIA (Delibera G.C. n.45 del 02/04/2004) , è pari a **41,40 euro/mq**.

Ciò premesso, il valore dei terreni nell'area prossima alla Struttura alberghiera a rustico, sarà pari a **€1.939.135 (valore arrotondato)**.

L'immobile, lasciato a rustico, avrà un valore indicativo, calcolato in base ai metri quadrati della superficie lorda di occupazione del terreno e ai valori del costo base di costruzione per l'anno 2024, sulla base di quanto deliberato dalla Giunta regionale



pugliese, fissati in: 850,68 €/mq per nuova costruzione; 509,86 €/mq per ristrutturazione edilizia e interventi simili; 297,88 €/mq per restauro e risanamento conservativo e interventi simili.

Pertanto la sottoscritta ha ritenuto attribuire un valore pari a **€297,88/mq** moltiplicato per la consistenza dell'edificio in costruzione considerata al 40%, vista l'incompletezza del bene 6227,2 m²

LOTTO A (3) €1.854.960 (struttura alberghiera) + €1.939.135 (terreni) = €3.794.093 (valore arrotondato).

LOTTO A (4) - TERRENI NEL COMUNE DI ADELFA

I terreni del **LOTTO A (4)**, anch'essi facenti parte del Barialto Golf Club, si trovano a circa 4,2km dal centro del Comune di Adelfia e a circa 8,2km dal centro del Comune di Casamassima e si estendono su un'area di circa **41.446mq**. I terreni del LOTTO A (4), sono individuati al Catasto dei terreni del Comune di Adelfia (BA), così come segue:

Fg.21 p.lle 225, 655, 946, 285, 288, 942, 235, 237, 351, 369, 372, 375, 456, 466, 531, 585, 652, 1055, 1057, 941, 1041, 1058, 1059, 1060, 1061, 943, 393, 403, 415.

Allo stato attuale, suddetti terreni risultano incolti.

I terreni presenti sul **fg.21**, in base al PUG vigente del Comune di Adelfia, in **"Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico"** Art.35/S.

Considerando la destinazione d'uso dei terreni e tenendo conto dei Valori Agricoli Medi della provincia di Bari, Anno 2013, si ottiene una media di circa **€43.186 (valore arrotondato).**

Il valore complessivo del Lotto A sarà calcolato come nella tabella riportata qui di seguito:

Tabella B	
VALORE LOTTO A	
LOTTO A (1) Terreni fg.8	€762.716
LOTTO A (2) Campo da Golf + Club House + impianti sportivi + servizi + depositi	€9.235.290
LOTTO A (3) Struttura residenziale e terreni limitrofi	€3.794.095
LOTTO A (4) Terreni agricoli Comune di Casamassima	€43.186
TOT. LOTTO A	€14.248.986

Valore totale del LOTTO A: €14.248.986

7.2 LOTTO B



LOTTO B - terreni agricoli

I terreni del **LOTTO B**, si trovano a est rispetto al Barialto Golf Club e a circa 3,4km dal centro del Comune di Casamassima. Sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 13 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **4.540 mq**, redditi: dominicale 111,37 euro, agrario 50,41 euro;

fg.10 p.lla 495 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **85 mq**, redditi: dominicale 2,09 euro, agrario 0,94 euro;

fg.10 p.lla 496 VIG UVA TAV, classe 02, superficie **245 mq**, redditi: dominicale 6,01 euro, agrario 2,72 euro;

per un totale di 4.870 mq con destinazione Vigneti per uva da tavola

fg.10 p.lla 12 ULIVETO, classe 02, superficie **204 mq**, redditi: dominicale 1,00 euro, agrario 0,74 euro;

fg.10 p.lla 549 ULIVETO, classe 02, superficie **192 mq**, redditi: dominicale 0,94 euro, agrario 0,69 euro;

per un totale di 396 mq con destinazione Uliveti

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.

**COORDINATE**

Coordinate geografiche: 40°59'04.8"N 16°54'49.0"E



CONFINI

EST: Strada statale 100 al km 18

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: strada complanare e Golf Club

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 13 e 496, ricadono in Zona destinata ad ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C. (TUTELA), regolamentata dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- fg.10, p.lla 549 rientra nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- fg. 10, p.lle 495 e 12 rientrano nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione risulta essere complessa in assenza di indicatori di mercato certi in quella zona, motivo per cui la sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Vigneti per uva da tavola (fg 10, p.lle 13, 495, 496) - Valore di mercato 3,04€/mq

Valore di mercato Tot = € 14.804,8

Terreni con destinazione Ulivi (fg10, p.lle 12, 549) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 409,59

VALORE TOTALE LOTTO B: €15.215 (valore arrotondato)

7.3 LOTTO C- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO C**, si trovano a est rispetto alla zona residenziale di Berialto e a circa 3km dal centro del Comune di Casamassima. Sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 37 VIGNETO, classe 01, superficie **17.348 mq**, redditi: dominicale 295,66 euro, agrario 143,35 euro;

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.



COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'53.7"N 16°54'50.2"E

CONFINI

EST: Strada statale 100 al km 18

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: strada complanare e Complesso residenziale Berialto

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 37 rientra nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela qualitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio



del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Vigneti (fg 10, p.lla 37) - Valore di mercato 1,31€/mq
Valore di mercato Tot = € 22.725,88

VALORE TOTALE LOTTO C: € 22.726 (valore arrotondato)

7.4 LOTTO D- terreni agricoli

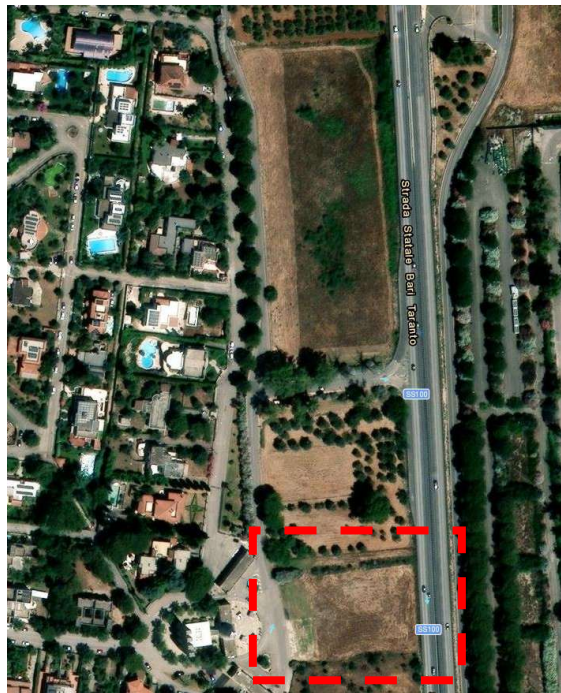
I terreni del **LOTTO D**, si trovano davanti all'ingresso del Complesso residenziale di Barialto e a circa 2,8km dal centro del Comune di Casamassima. Sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 532 MANDORLETO, classe 03, superficie **4.145 mq**, redditi: dominicale 16,06 euro, agrario 6,42 euro;

fg.10 p.lla 46 MANDORLETO, classe 03, superficie **376 mq**, redditi: dominicale 3,31 euro, agrario 1,32 euro;

per un totale di 4.521 mq con destinazione Mandorleto

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.



COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'45.8"N 16°54'50.8"E



CONFINI

EST: Strada statale 100 al km 18

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: ingresso Complesso residenziale Barialto

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 532, 46 rientrano nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela qualitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Mandorleto (fg 10, p.lla 235, 46) - Valore di mercato 0,89€/mq

Valore di mercato Tot = € 4.023,69

VALORE TOTALE LOTTO D: € 4.025 (valore arrotondato)

7.5 LOTTO E- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO E**, si trovano davanti all'ingresso del Complesso residenziale di Barialto e a circa 2,8km dal centro del Comune di Casamassima. Sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 62 ULIVETO, classe 03, superficie **5.682 mq**, redditi: dominicale 22,01 euro, agrario 19,07 euro;

fg.10 p.lla 94 ULIVETO, classe 02, superficie **6.872 mq**, redditi: dominicale 33,72 euro, agrario 24,84 euro;

per un totale di 12.554mq con destinazione uliveto

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.





COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'36.5"N 16°54'51.3"E

CONFINI

EST: Strada statale 100 al km 18

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: strada pubblica complanare

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 62, 94 rientrano nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela qualitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Uliveto (fg 10, p.lle 62, 94) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 13.934,94

VALORE TOTALE LOTTO E: € 13.935 (valore arrotondato)



7.6 LOTTO F- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO F**, si trovano a circa 2,2km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 31 ULIVETO, classe 03, superficie **4.539 mq**, redditi: dominicale 17,58 euro, agrario 15,24 euro;

fg.10 p.lla 67 ULIVETO, classe 02, superficie **4.575 mq**, redditi: dominicale 22,45 euro, agrario 16,54 euro;

fg.10 p.lla 68 ULIVETO, classe 02, superficie **3.475 mq**, redditi: dominicale 17,05 euro, agrario 12,56 euro;

fg.10 p.lla 522 ULIVETO, classe 02, superficie **114 mq**, redditi: dominicale 0,56 euro, agrario 0,41 euro;

fg.10 p.lla 523 ULIVETO, classe 02, superficie **120 mq**, redditi: dominicale 0,59 euro, agrario 0,43 euro;;

fg.10 p.lla 524 ULIVETO, classe 03, superficie **162 mq**, redditi: dominicale 0,63 euro, agrario 0,54 euro;

totale terreni con destinazione Uliveto 12.985 mq

fg.10 p.lla 1152 MANDORLETO, classe 04, superficie **4.077 mq**, redditi: dominicale 9,48 euro, agrario 5,26 euro;

fg.10 p.lla 1153 MANDORLETO, classe 04, superficie **738 mq**, redditi: dominicale 1,72 euro, agrario 0,95 euro;

fg.10 p.lla 1154 MANDORLETO, classe 04, superficie **9 mq**, redditi: dominicale 0,03 euro, agrario 0,01 euro;

fg.10 p.lla 1155 MANDORLETO, classe 04, superficie **1.024 mq**, redditi: dominicale 2,38 euro, agrario 1,32 euro.

totale terreni con destinazione Mandorleto 12.985 mq 5848

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.





COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'26.9"N 16°54'52.4"E

CONFINI

EST: Strada statale 100 al km 18

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: strada pubblica complanare

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 31, 67, 68, 522, 523, 524, 1152, 1153, 1154, 1155 rientrano nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP) regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Uliveto (fg 10, p.lla 31, 67, 68, 522, 523, 524) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 14.413,35

Terreni con destinazione Mandorleto (fg 10, p.lla 31, 67, 68, 522, 523, 524) -



Valore di mercato 0,89€/mq

Valore di mercato Tot = € 5.204,72

VALORE TOTALE LOTTO F: € 19.620 (valore arrotondato)

7.7 LOTTO G- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO G**, si trovano a circa 1,7km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 69 SEMINATIVO, classe 04, superficie **1.903 mq**, redditi: dominicale 4,42 euro, agrario 3,44 euro;

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.



COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'14.5"N 16°54'54.7"E

CONFINI

EST: strada pubblica Via Bari

SUD: strada pubblica complanare

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà



Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 69 rientra nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela qualitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Seminativo (fg 10, p.lla 69) - Valore di mercato 0,87€/mq

VALORE TOTALE LOTTO G: € 1.656 (valore arrotondato)

7.8 LOTTO H- terreni agricoli

Il **LOTTO H**, si trova a circa 2,3km dal centro del Comune di Casamassima, raggiungibile dalla strada Provinciale 42 o dalla Via Giuseppe Piermarini.

I terreni sono individuati al Catasto terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 569 FU D ACCERT, superficie **2.945 mq**, (*P.lle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di Casamassima (B923)(BA); Fg.10 p.lla 1145*)

fg.10 p.lla 571 ULIVETO, classe 03, superficie **5.025 mq**, redditi: dominicale 19,46 euro, agrario 16,87 euro.

Sul lotto e precisamente sulla particella 569, sono presenti delle costruzioni, che non sono state accatastate, ma che risultano in visura e sono individuate al Catasto dei fabbricati, del Comune di Casamassima, come segue:

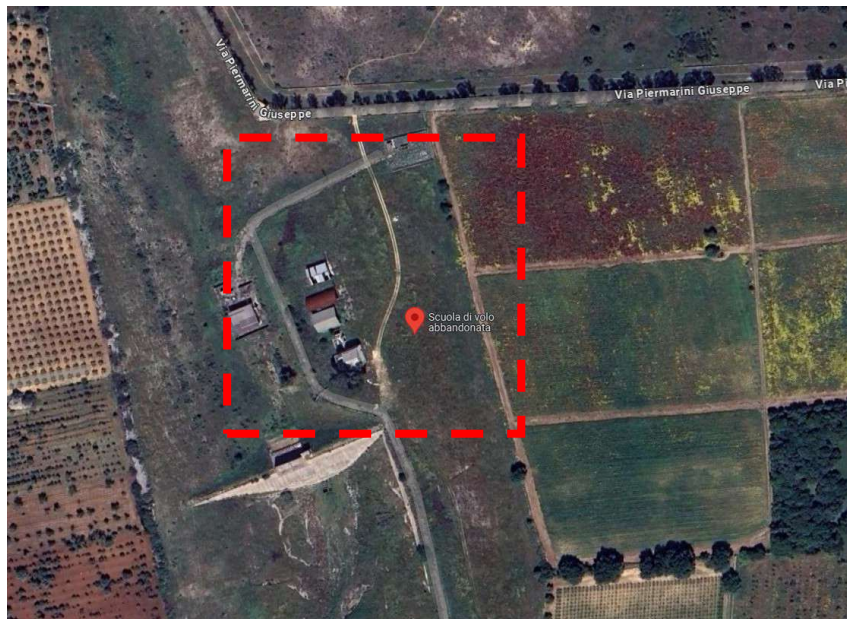
fg.10 p.lla 1145, sub.1, CAT.C/2, classe 03, sup. **120mq**, piano T, rendita 378,05 euro, Strada Statale 100 (PLANIMETRIA ASSENTE); (*P.lle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Casamassima (B923)(BA) al Fg.10 p.lla 569*). Variazione toponomastica del 21/10/2014, pratica n. BA0400195 in atti dal 21/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.182151.1/2014)

fg.10 p.lla 1145, sub.2, CAT.C/2, classe 03, sup. **110mq**, piano T, rendita 346,54 euro, Strada Statale 100 (PLANIMETRIA ASSENTE); (*P.lle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Casamassima (B923)(BA) al Fg.10 p.lla 569*). Variazione toponomastica del 21/10/2014, pratica n.



BA0400195 in atti dal 21/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.182151.1/2014)

fg.10 p.lla 1145, sub.3, CAT.C/2, classe 03, sup. **120mq**, piano T, rendita 378,05 euro, Strada Statale 100 (PLANIMETRIA ASSENTE); *(P.lle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Casamassima (B923)(BA) al **Fg.10 p.lla 569**).* Variazione toponomastica del 21/10/2014, pratica n. BA0400195 in atti dal 21/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.182151.1/2014)



COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'21.4"N 16°54'32.0"E

CONFINI

EST: terreni agricoli di altra proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- **fg, 10, p.lla 571** rientra in parte nelle **Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP)**, regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione e in parte in **Aree di Pubblico Interesse (PI.P1)**

VINCOLI AMBIENTALI: AREE PERCORSE DAL FUOCO: Data incendio 14/07/2020

Divieto:



- di assegnare una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio, per almeno 15 anni fino al 11/07/2035;
 - di realizzare edifici nonché strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, per 10 anni fino al 12/07/2030;
 - di effettuare attività di rimboscamento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, per 5 anni fino al 13/07/2025;
- P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- **fg, 10, p.lla 569** ricade in **Zona destinata ad ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C. (TUTELA)**, regolamentata dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa

VALORE DI STIMA

La **particella 569**, ha subito un frazionamento in data 06/03/1992 in atti dal 07/08/1994 CIRC. 5/89 (n.953.1/1992), deriva dal n.49, precedentemente la Qualità era Uliveto, sup.2.945 mq, reddito dominicale 5,32 euro e reddito agrario 8,37 euro.

Attualmente la particella è interessata da **immobili urbani non ancora regolarizzati** ai sensi del DL 78/2010, presenti in visura ma con planimetrie catastali assenti, ovvero le particelle 1145, sub.1, 2 e 3. Per la precisione trattasi di un vecchio fabbricato rurale tipo masseria, che si sviluppa su due livelli, in stato di abbandono e diroccato, e due piccoli capannoni in ferro, anch'essi in stato di abbandono.

L'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto, al comma 8, l'obbligo per i titolari di diritti reali sugli immobili non dichiarati in catasto, individuati secondo le procedure previste dall'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, di presentare le dichiarazioni per l'aggiornamento del Catasto Terreni (di seguito CT) e del Catasto Edilizio Urbano (di seguito CEU), entro il termine del 31 dicembre 2010.

L'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati mai dichiarati si articola in due fasi ben distinte: a. la prima, relativa all'attribuzione della rendita presunta, si conclude con la registrazione in atti degli esiti degli accertamenti eseguiti dall'Ufficio (iscrizione in catasto della rendita presunta in via transitoria), secondo le modalità e le indicazioni illustrate nella presente circolare, cui consegue la notifica dell'avviso di accertamento all'intestatario catastale; b. la seconda, finalizzata all'attribuzione della rendita definitiva, si attiva con la presentazione di un atto di aggiornamento da parte del soggetto interessato, oppure, in mancanza, attraverso la predisposizione d'ufficio delle apposite dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701; il procedimento si conclude con l'accatastamento dell'immobile e l'attribuzione di una rendita catastale definitiva, cioè con la sua completa "regolarizzazione" catastale (fatta salva, ovviamente, ogni valutazione in ordine alla regolarità urbanistica del fabbricato, rimessa al Comune territorialmente competente).

Permane l'obbligo, anche successivamente alla registrazione in banca dati degli esiti dell'accertamento e della rendita presunta attribuita all'immobile in via transitoria, per i soggetti interessati, di presentare, tramite i professionisti incaricati, le relative



dichiarazioni di aggiornamento: il tipo mappale (di seguito TM), redatto con procedura Pregeo e la dichiarazione di variazione delle UIU, redatta con procedura Docfa.

Al momento del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Per quanto riguarda i terreni della **particella 569**, la sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Suddetta particella, in base alla visura catastale, risulta come ULIVETO (*Classe III: suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche agrarie e forestali*). I terreni sono attualmente non coltivati.

Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Uliveto (fg 10, p.lla 571) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 3.270 (valore arrotondato)

Sui terreni della particella 569, ricadono, come precedentemente esposto, tre immobili, due strutture, tipo capannone, in ferro e un fabbricato rurale di due piani. Si potrebbero ipotizzare due interventi, come segue: 1) demolizione di tutti i fabbricati, il cui costo, sulla base del prezzario della Regione Puglia 2022, ammonterebbe a circa **€ 8.750**; 2) demolizione dei soli fabbricati in ferro e il recupero del solo fabbricato rurale, per suddetto intervento i costi totali ammonterebbero a **€ 5.750 (demolizione) + 61.183 (ristrutturazione)**. A questi costi andrebbero aggiunti i costi per regolarizzare dal punto di vista urbanistico e catastale, per un totale di circa **€ 3.000**.

Per quanto riguarda i terreni della **particella 571**, la sottoscritta fa riferimento alla Delibera di Giunta Comunale, del Comune di Casamassima, n.236/2023 del 24/11/2023, in cui sono espressi i valori per le **ZONE DI PUBBLICO INTERESSE P.I.P.**, ovvero pari a **6,30 euro/mq**, considerando come estensione la superficie catastale, si ottiene complessivamente il valore dell'area applicando la seguente formula: Valore area = €/mq 6,30 x mq area

Essendo però l'area, in parte destinata a sede stradale, dai metri quadri totali si sottrae un ipotetico 5%. **Pertanto:** Valore area = €/mq 6,30 x mq 4.774 = **€ 30.076 euro**.

Tabella C	
Valore LOTTO H	
VALORE - Terreni fg.10 p.lla 569	€ 3.270
VALORE - Terreni fg.10 p.lla 571	€ 30.076
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO H	€ 33.346 (valore arrotondato)

VALORE TOTALE LOTTO H = €33.346.



7.9 LOTTO I- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO I**, si trovano a circa 2,7km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fig.10 p.lla 155 VIG UVA TAV, classe 03, superficie **4.860 mq**, redditi: dominicale 86,59 euro, agrario 46,43 euro;

fig.10 p.lla 974 VIGNETO, classe 03, superficie **3.793 mq**, redditi: dominicale 41,14euro, agrario 21,55 euro;

fig.10 p.lla 972 ULIVETO, classe 04, superficie **6.489 mq**, redditi: dominicale 16,76 euro, agrario 20,11 euro;

fig.10 p.lla 968 ULIVETO, classe 03, superficie **401 mq**, redditi: dominicale 1,55 euro, agrario 1,35 euro;

fig.10 p.lla 970 ULIVETO, classe 05, superficie **18.683 mq**, redditi: dominicale 33,77 euro, agrario 53,07 euro;

totale terreni con destinazione Uliveto 25.573 mq

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.



COORDINATE**Coordinate geografiche: 40°58'24.0"N 16°54'27.0"E****CONFINI**

EST: terreni agricoli di altra proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg. 10, p.lle 155, 974, 972, 970, 968 rientrano nelle Aree Per Le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Vigneto per uva da tavola (fg 10, p.lla 155) - Valore di mercato 3,04€/mq

Valore di mercato Tot = € 14.774,4

Terreni con destinazione Vigneto (fg 10, p.lla 974) - Valore di mercato 1,31€/mq

Valore di mercato Tot = € 4.968,83

Terreni con destinazione Uliveto (fg 10, p.lla 972, 970, 968) - Valore di mercato 1,11€/mq

VALORE TOTALE LOTTO I: € 28.386 (valore arrotondato)

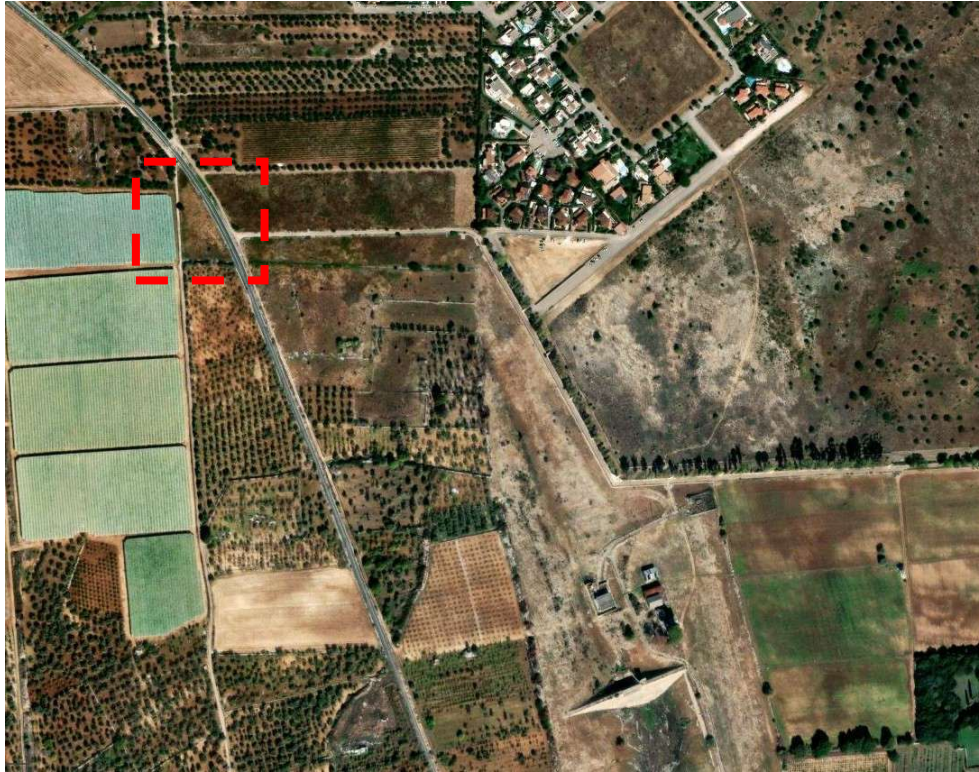
7.10 LOTTO L - terreni agricoli

I terreni del **LOTTO L**, si trovano a circa 3,5km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.10 p.lla 77 MANDORLETO, classe 03, superficie **2.843 mq**, redditi: dominicale 11,01 euro, agrario 4,40 euro.

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti.





COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'32.9"N 16°54'12.0"E

CONFINI

EST: terreni agricoli stessa proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg, 10, p.la 77 rientra in Zona EN (zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale) regolamentata dall'art. 2.06 delle Norme Tecniche di Esecuzione.
VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò



premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Mandorleto (fg 10, p.lla 77) - Valore di mercato 0,89€/mq

Valore di mercato Tot = € 2.530,27

VALORE TOTALE LOTTO L: € 2.530 (valore arrotondato)

7.11 LOTTO M- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO M**, si trovano a circa 3,7km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, del Comune di Casamassima, come segue:

fg.9 p.lla 47 ULIVETO, classe 04, superficie **601 mq**, redditi: dominicale 1,55 euro, agrario 1,86 euro;

fg.9 p.lla 121 ULIVETO, classe 04, superficie **815 mq**, redditi: dominicale 2,10 euro, agrario 2,53 euro;

fg.9 p.lla 175 ULIVETO, classe 04, superficie **773 mq**, redditi: dominicale 2,00 euro, agrario 2,40 euro;

fg.9 p.lla 226 ULIVETO, classe 04, superficie **577 mq**, redditi: dominicale 1,49 euro, agrario 1,79 euro;

fg.9 p.lla 228 ULIVETO, classe 04, superficie **149 mq**, redditi: dominicale 0,38 euro, agrario 0,46 euro;

fg.9 p.lla 277 ULIVETO, classe 04, superficie **112 mq**, redditi: dominicale 0,29 euro, agrario 0,35 euro;

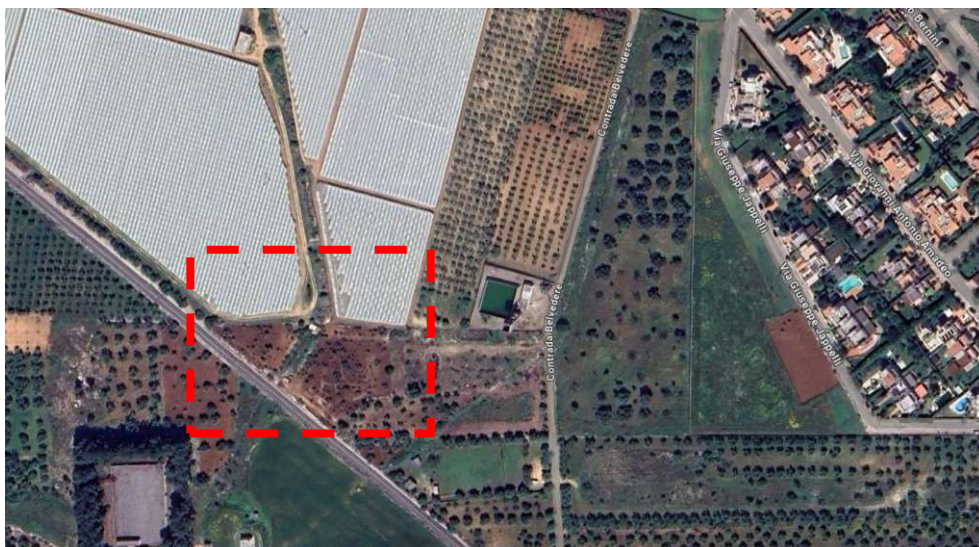
fg.9 p.lla 278 ULIVETO, classe 04, superficie **166 mq**, redditi: dominicale 0,43 euro, agrario 0,51 euro;

fg.9 p.lla 279 ULIVETO, classe 04, superficie **120 mq**, redditi: dominicale 0,31 euro, agrario 0,37 euro;

fg.9 p.lla 280 ULIVETO, classe 04, superficie **136 mq**, redditi: dominicale 0,35 euro, agrario 0,42 euro.

totale terreni destinazione Uliveto 3.449 mq





COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°58'41.0"N 16°54'04.6"E

CONFINI

EST: terreni agricoli altra proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg, 9, p.lle 42, 121, 175, 226, 228, 277, 278, 279, 280, Zone destinate ad ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.N., regolamentate dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Ulivo (fg 9, p.lle 42, 121, 175, 226, 228, 277, 278, 279, 280) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 3.828,39

VALORE TOTALE LOTTO M: € 3.830 (valore arrotondato)



7.12 LOTTO N- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO N**, si trovano a circa 2 km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, come segue:

fg.21 p.lla 92 ULIVETO, classe 04, superficie **16.407 mq**, redditi: dominicale 42,37 euro, agrario 50,84 euro;

fg.21 p.lla 95 ULIVETO, classe 03, superficie **2.013 mq**, redditi: dominicale 7,80 euro, agrario 6,76 euro;

fg.21 p.lla 96 ULIVETO, classe 05, superficie **5.694 mq**, redditi: dominicale 10,29 euro, agrario 16,17 euro;

fg.21 p.lla 616 MANDORLETO, classe 05, superficie **3.002 mq**, redditi: dominicale 3,88 euro, agrario 3,10 euro;

fg.21 p.lla 618 MANDORLETO, classe 05, superficie **24 mq**, redditi: dominicale 0,03 euro, agrario 0,02 euro;

fg.21 p.lla 624 MANDORLETO, classe 04, superficie **3.955 mq**, redditi: dominicale 9,19 euro, agrario 5,11 euro.

fg.21 p.lla 119 MANDORLETO, classe 04, superficie **5.210 mq**, redditi: dominicale 12,11 euro, agrario 6,73 euro;



COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°57'58.4"N 16°54'32.0"E

CONFINI

EST: terreni agricoli altra proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg, 21, p.lle 92, 119, 624, Zone destinate ad in parte a sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE ed in parte in zone destinate ad ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C., regolamentate dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- fg, 21, p.lla 618 ricade in sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- fg, 21, p.lla 95 ricade in parte in sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE ed in parte in Aree per le Urbanizzazioni Secondarie (US), regolamentata dall'art. 2.03 delle NTE. VINCOLI AMBIENTALI: nessuno.

- fg, 21, p.lla 96, 616 ricade in parte in sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE e in parte in Aree per le Urbanizzazioni Secondarie (US), regolamentata dall'art. 2.03 delle NTE. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- fg, 21, p.lla 426, ricade in parte in Aree di Pubblico Interesse (PI) regolamentata dall'art. 2.04 delle NTE e in parte in sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- fg, 21, p.lla 428 ricade in parte in Aree di Pubblico Interesse (PI) regolamentata dall'art. 2.04 delle NTE e in parte in sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE e in parte in ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C., regolamentate dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI**



DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013 - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Uliveto (fg 21, p.lla 92, 96, 95) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 26.767

Terreni con destinazione Mandorleto (fg 21, p.lla 119, 624, 616, 618) - Valore di mercato 0,89€/mq

Valore di mercato Tot = € 10.850

VALORE TOTALE LOTTO N: € 37.617 (valore arrotondato)

7.13 LOTTO O- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO O**, si trovano a circa 2 km dal centro del Comune di Casamassima e sono individuati al Catasto dei terreni, come segue:

fg.21, p.lla 587, sub.1 (corrispondente al fg.21, p.lla 13)(**fabbricati**).

fg.21 p.lla 426 ULIVETO, classe 04, superficie **2.095 mq**, redditi: dominicale 5,41 euro, agrario 6,49 euro;

fg.21 p.lla 428 ULIVETO, classe 04, superficie **18.226 mq**, redditi: dominicale 47,06 euro, agrario 56,48 euro;





COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°57'58.4"N 16°54'32.0"E

CONFINI

EST: terreni agricoli altra proprietà

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli di altra proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- **fg, 21, p.lle 426**, zone destinate ad in parte a sede stradale rientrante nelle **Aree di Pubblico Interesse (PI)**, regolamentata dall'art. 2.04 delle NTE e in parte in **Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP)**, regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.

- **fg, 21, p.lle 428**, zone destinate ad in parte a sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE e in parte in aree per ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C., regolamentate dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione. VINCOLI AMBIENTALI: P.T.A. 2015-2021 APPROVATO VINCOLI/ Aree di tutela quali-quantitativa.



VALORE DI STIMA

Per quanto riguarda la **particella 426**, la sottoscritta fa riferimento alla Delibera di Giunta Comunale, del Comune di Casamassima, n.236/2023 del 24/11/2023, in cui sono espressi i valori per le **ZONE DI PUBBLICO INTERESSE PI.P**, ovvero pari a **6,30 euro/mq**, considerando come estensione la superficie catastale meno un 5% destinato a sede stradale, si ottiene complessivamente il valore dell'area applicando la seguente formula: Valore area = €/mq 6,30 x mq area

Pertanto: Valore area = €/mq 6,30 x mq 1.990 = € **12.537 euro**.

Per quanto riguarda la **particella 428**, la sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione Uliveto (fg 21, p.lla 426, 428) - Valore di mercato 1,11€/mq

Valore di mercato Tot = € 20.230

L'immobile che insiste sulla **p.lla 587**, **non risulta regolarmente accatastato**, pertanto si dovrà procedere a regolarizzare la situazione sia dal punto di vista urbanistico (presentazione di una pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima), sia dal punto di vista Catastale. Per suddetta regolarizzazione, occorreranno circa € **3.000**, comprensivi di onorario per il tecnico che si occuperà delle pratiche.

Nel calcolo della consistenza del locale deposito in oggetto, si è considerato quale standard di misurazione il metro quadro commerciale adottando la superficie commerciale quale elemento alla base della stima.

Le fonti di informazioni sono state: agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto **dall'Agenzia delle Entrate, secondo semestre**, anno **2023**. Ai fini di una più corretta stima, è stata considerata la condizione attuale dell'immobile.

Tabella D					
Valori Parziali Di Stima					
Identificativo	Superficie reale	Coeff. Pond.	Superficie convenzionale	Valore €/m²	Valore €
Locale deposito fg.21 p.lla 587	40 m²	50%	20 m²	200 €/m²	€ 4.000
TOTALE					€ 4.000

VALORE TOTALE LOTTO O: € 36.770 (valore arrotondato)



7.14 LOTTO P- terreni agricoli

I terreni del **LOTTO P**, si trovano a sud del Comune di Casamassima, ad una distanza di circa 4,6 km e sono individuati al Catasto dei terreni, come segue:

fg.60, p.lla 285, CAT. A/7, classe 02, 5,5 vani, sup. 136 mq,piano T, rendita 383,47 euro, Strada Statale 100.

BOSCO:

fg.60 p.lla 64 SEMIN ARBOR, classe 04, superficie **2.987 mq**, redditi: dominicale 9,26 euro, agrario 6,17 euro;

fg.60 p.lla 66 SEMINATIVO, classe 04, superficie **3.292 mq**, redditi: dominicale 7,65 euro, agrario 5,95 euro;

fg.60 p.lla 284 PASCOLO ARB, classe 02, **36.792 mq**, redditi: dominicale 30,40 euro, agrario 15,20 euro.



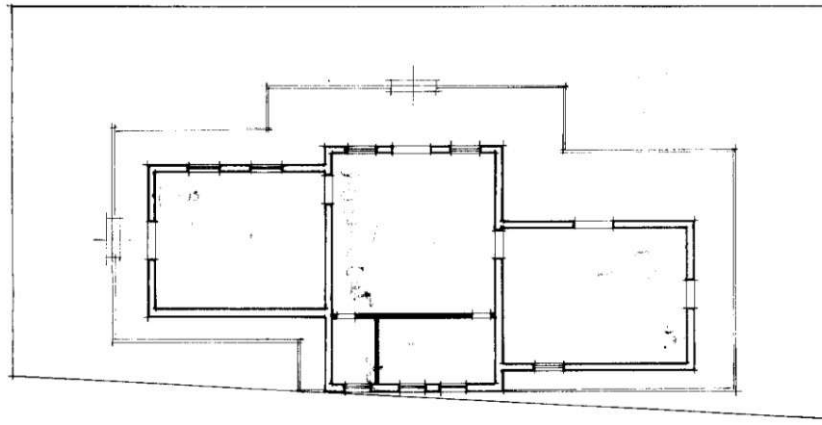


fig.60, p.lla 285

COORDINATE

Coordinate geografiche: 40°55'00.7"N 16°56'11.1"E

CONFINI

EST: Strada statale 100

SUD: terreni agricoli di altra proprietà

OVEST: terreni agricoli di altra proprietà

NORD: terreni agricoli stessa proprietà

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica:

- fg, 60, p.lle 64, 66, 284 ricadono in parte in sede stradale rientrante nelle Aree per le Urbanizzazioni Primarie (UP), regolamentata dall'art. 2.02 delle NTE e in parte in ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E.T.C., regolamentate dall'art. 2.07 delle Norme Tecniche di Esecuzione.

VALORE DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto di poter utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio del territorio di Bari nell'annualità 2013, ovvero i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA ANNUALITA' 2013** - Valore Il valore Agricolo (€/Ha) della



Regione Agraria n.6 MURGE DI ACQUAVIVA Comune di Casamassima, tenendo conto però del loro stato attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ciò premesso, si è giunti a queste conclusioni:

Terreni con destinazione SEMIN ARBOR (fg 60, p.lla 64) - Valore di mercato 0,94€/mq

Terreni con destinazione SEMINATIVO (fg 60, p.lla 66) - Valore di mercato 0,87€/mq

Terreni con destinazione PASCOLO ARB (fg 60, p.lla 284) - Valore di mercato 1,8€/mq

Nel calcolo della consistenza dell'immobile in oggetto, fg.60, p.lla 285, si è considerato quale standard di misurazione il metro quadro commerciale adottando la superficie commerciale quale elemento alla base della stima.

Le fonti di informazioni sono state: agenzie immobiliari della zona, Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2023, Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto **dall’Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2023**. Ai fini di una più corretta stima, è stata considerata la condizione attuale dell'immobile, in stato di abbandono, degradato e non abitabile.

Ciò premesso, è stato definito il valore medio per unità di superficie tra quelli rinvenuti nelle analisi effettuate pari a 800€/m², questo in considerazione dello stato attuale dei luoghi e di altri parametri sopra elencati.

- 1. In base ai valori medi definiti al punto precedente pari a **600,00€/m² per il locale uso ufficio e** alla superficie commerciale, si è calcolato il valore di stima dell’immobile in esecuzione come segue

Tabella E					
Valori Parziali Di Stima					
Identificativo	Superficie reale	Coeff. Pond.	Superficie convenzionale	Valore €/m²	Valore €
Abitazione in villini fg.60 p.lla 285	136 m²	100%	136 m²	800 €/m²	€ 81.600
TOTALE					€ 81.600

VALORE TOT. DEL LOTTO P: €153.500 (valore arrotondato)



8. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'Azienda Agrituristica Fieno dei Cavoli s.r.l., ha la piena proprietà dei beni oggetto di stima. Suddetti beni, precedentemente di proprietà della Centro sono stati venduti all'Azienda Agrituristica Fieno dei Cavoli s.r.l., in forza dei seguenti atti pubblici (all.8):

- 1) atto pubblico del 25/10/1996 a rogito del Notaio D'Agosto Luigi, Rep. 79418, trascritto a Bari il 02/11/1996, ai n.ri: RP 22652, RG 30180;
- 2) atto pubblico del 15/04/1997, a rogito del Notaio D'Agosto Luigi, Rep. 80022, trascritto a Bari il 16/04/1997, ai n.ri: RP 10632, RG 13423;
- 3) atto pubblico del 15/04/1997, a rogito del Notaio D'Agosto Luigi, Rep. 80022, trascritto a Bari il 16/04/1997, ai n.ri: RP 10633, RG 13424;
- 4) rettifica del 15/10/1998, a rogito del Notaio D'Agosto Luigi, Rep. 81610, trascritto a Bari il 15/10/1998, ai n.ri: RP 22212, RG 31979.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 12/08/2024 (**all.12**), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/08/2009 - R.G. 38529, R.P. 26120, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in Casamassima (BA) rep. n.4590 del 12/08/2009 , Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI.
 1. Annotazione n. 2990 del 12/07/2013 (restrizione dei beni)
 2. Annotazione n. 3066 del 19/07/2013 (restrizione dei beni)
 3. Annotazione n. 1384 del 16/04/2015 (restrizione dei beni)
 4. Annotazione n. 642 del 01/02/2019 (restrizione dei beni)
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/08/2009 - R.G. 38530, R.P. 26121, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in Casamassima (BA) rep. n.4589 del 05/08/2009 , Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI.
 1. Annotazione n. 3067 del 19/07/2013 (restrizione dei beni)
 2. Annotazione n. 643 del 01/02/2019 (restrizione dei beni)



10.VALORE DI STIMA

Date le valutazioni su ogni singola area, tenuto conto delle diverse destinazioni di ciascuna di esse, in considerazione dei valori desunti dall'Ufficio tecnico del Comune di Casamassima e dai valori ufficiali della Regione Puglia e dell'Agenzia delle Entrate, **il VALORE COMPLESSIVO della totalità dei beni di proprietà della Società Fieno dei Cavoli s.r.l.**, all'attualità, è dunque pari a **€14.622.142** (valore arrotondato), come si evince dalla tabella sotto riportata:

Tabella D	
	Valore
VALORE TOTALE LOTTO A	€14.248.986
VALORE TOTALE LOTTO B	€15.215
VALORE TOTALE LOTTO C	€ 22.726
VALORE TOTALE LOTTO D	€ 4.025
VALORE TOTALE LOTTO E	€ 13.935
VALORE TOTALE LOTTO F	€ 19.620
VALORE TOTALE LOTTO G	€ 1.656
VALORE TOTALE LOTTO H	€33.346
VALORE TOTALE LOTTO I	€ 28.386
VALORE TOTALE LOTTO L	€ 2.530
VALORE TOTALE LOTTO M	€ 3.830
VALORE TOTALE LOTTO N	€ 37.617
VALORE TOTALE LOTTO O	€ 36.770
VALORE TOTALE LOTTO P	€153.500
<u>TOTALE VALORE BENI</u>	<u>€14.622.142</u> (valore arrotondato)

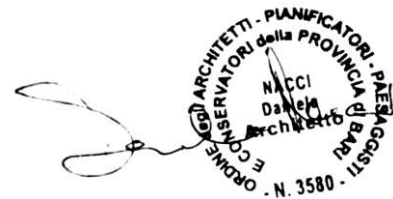


CONCLUSIONI

Ringraziando la S/V Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta arch. Daniela Nacci, nella qualità di perito stimatore, deposita l'elaborato peritale, redatto su n° 78 pagine dattiloscritte sin qui, corredato da n° 13 allegati, rendendosi disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti.

Bari, 05 settembre 2024

Dott.Arch. Daniela Nacci



ALLEGATI

- 1) VISURA STORICA PER SOGGETTO
- 2) CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 3) PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI
- 4) ESTRATTI DI MAPPA
- 5) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 6) VISURA STORICA CAMERALE
- 7) VISURE STORICHE PER SOGGETTO
- 8) VERBALE SOPRALLUOGO
- 9) CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10) ATTI DI ACQUISTO
- 11) PRATICHE EDILIZIE
- 12) ALLEGATO FOTOGRAFICO
- 13) DELIBERA VALORE AREE EDIFICABILI COMUNE DI CASAMASSIMA
- 14) DELIBERA ONERI DI COSTRUZIONE COMUNE DI CASAMASSIMA

