

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGIONE PUGLIA
COMUNE DI PALO DEL COLLE



IMMOBILI E SUOLI DEL "FRANTOIO OLEARIO
COOPERATIVO DELLA RIFORMA FONDIARIA
PALADINO SOC. COOP. AGR."
CON SEDE IN PALO DEL COLLE (BA),
VIA MADONNA DELLA STELLA N. 39



*Perizia di stima avente ad oggetto i beni (oleificio, terreni, pozzi artesiani)
costituenti il complesso immobiliare in Palo del Colle (BA)*

SYLOS LABINI
INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI



PERIZIA ESTIMATIVA

**IMMOBILI E SUOLI DEL "FRANTOIO OLEARIO
COOPERATIVO DELLA RIFORMA FONDIARIA PALADINO SOC.
COOP. AGR." CON SEDE IN PALO DEL COLLE (BA), VIA
MADONNA DELLA STELLA N. 39**

**Perizia di stima, avente ad oggetto i beni (oleificio, terreni, pozzi
artesiani) costituenti il complesso immobiliare in Palo del Colle (BA),
PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Domingo Sylos Labini, in qualità di associato della Società di Ingegneria Sylos Labini Ingegneri e Architetti Associati Srl con sede in Bari Via Marchese di Montrone n. 47, Codice Fiscale e Partita IVA: 03219390725, PEC: sylos-labini.associati@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 1387, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore della procedura in oggetto nominato dal Ministero dello Sviluppo Economico, di dare corso a revisione, aggiornamento ed integrazione dell'elaborato peritale in atti, al fine di definire quanto segue:

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'intero *compendio immobiliare* considerato nell'interezza della sola componente immobiliare (beni di proprietà Paladino):

La stima viene effettuata con riferimento all'attualità dei beni per pervenire al più congruo valore di realizzo degli stessi nell'ambito della Liquidazione Coatta Amministrativa in atto che necessita di un valore "a corpo" dell'intera proprietà per poterla sottoporre, in tempi brevi, alle successive procedure concorsuali di vendita.

SYLOS LABINI INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI SRL

47, Via M. Montrone-70122 BARI-Tel. (080) 5210921-5212133 - e-mail segreteria@syloslabiniassociati.it - pec: sylos-labini.associati@pec.it
Capitale sociale € 10.000 i.v. - Cod. Fisc. e Part. IVA 03219390725 - R.E.A. Bari n. 563024 Registro Imprese Bari



La presente perizia tecnica di stima viene elaborata sulla base dell'elenco e della descrizione dei beni così come di seguito riportati.

I beni periziati, sono di seguito sommariamente elencati:

a) BENI IMMOBILI DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

- 1) Oleificio sito al Foglio 20, particella 148, sub. 3 Categoria Catastale D/10 (Catasto Fabbricati), fabbricato per funzioni connesse alle attività produttive, (v. Alleg. D);
- 2) Pozzo artesiano sito al Foglio 4 particella 280 qualità "Uliveto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 55 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Torretta", (v. Alleg. G);
- 3) Pozzo artesiano sito al Foglio 20 particella 187 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) e particella 200 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) ed al Foglio 20 particella 319 qualità "Costruzione no abitativa" Superficie are 00 ca 31 (Catasto Terreni) – località "Contrada Marescia", (v. Alleg. G);
- 4) Pozzo artesiano sito al Foglio 17 particella 313 qualità "Seminativo Arboreo", Classe 2 Superficie are 03 e ca 00 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Montepalo" (v. Alleg. G).

Nella Stima eseguita sono ricompresi i beni mobili di diversa tipologia presenti nello stabilimento oleario quali mezzi indispensabili per espletare le attività produttive relative alla lavorazione delle olive ed al confezionamento dei prodotti di vendita.

Per lo svolgimento dell'incarico è stato esperito dal sottoscritto un

sopralluogo in data 28/10/2021 nella sede dell'Oleificio in Palo del Colle in via Madonna della Stella 39 e successivamente sono stati richiesti approfondimenti particolari al sig. Francesco Tricarico, custode del complesso.

Per poter dare corso all'incarico preliminarmente è stata acquisita la seguente documentazione di identificazione e caratterizzazione dei beni di stima che si allega alla presente relazione:

Allegati A – documentazione fotografica;

Allegato B – pianta oleificio e planimetria d'insieme;

Allegato C – ortofoto dei siti in cui sono ubicati gli immobili;

Allegati D – visure catastali;

Allegato E – stralcio P.U.G.vigente (TAV. P-8);

Allegati F – certificato di destinazione urbanistica;

Allegati G – autorizzazione estrazione pozzi;

Allegato H – pianta piano terra dell'oleificio con indicazione delle superfici e dei volumi;

Allegato I – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

a.1) OLEIFICIO

Il compendio immobiliare è ubicato alla Via Madonna della Stella n. 39 del Comune di Palo del Colle (BA) ed è identificato catastalmente al Foglio 20 p.lla 148 sub 3 e la sua destinazione d'uso è classificata come zona D/10 – *“Fabbricato per funzioni connesse alle attività produttive”* come evidenziato dalla visura catastale allegata alla presente (v.All.“D”).

Come si può riscontare dalla ortofoto allegata (v. All. C) l'area in cui è stato realizzato l'oleificio è ubicata in una zona di recente espansione



edilizia con destinazione residenziale del Comune di Palo del Colle.

L'area su cui ricade l'immobile destinato ad oleificio è estesa per mq. 16.700, e presenta oltre che l'opificio industriale destinato a oleificio, con relativo piazzale di manovra e deposito olivaio, anche piccoli manufatti destinati a Deposito ed a Centrale Elettrica (v. All. B).

L'area in esame è tipizzata dal vigente Piano Urbanistico Generale nelle seguenti zone omogenee (v. All. E):

- a) *"Zona di Completamento di tipo B1"*, regolamentato dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione per un'estensione di mq. 5.708. Su tale area insiste l'attuale stabilimento oleario;
- b) *"Zone di espansione residenziale di tipo C1"*: Comparti di tipo A" (A/2), regolamentata dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione per un'estensione di mq. 9.603.

Per verifica si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Palo del Colle (BA) prot. n. 10300 del 18/06/2021, (v. All. F).

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- licenza edilizia n. 1144 del 1975;
- licenza edilizia n. 1247 del 1976;
- concessione edilizia n. 917 del 1985;
- concessione edilizia n. 477 del 1998;
- Dichiarazione Inizio Attività n. 5655 del 12/04/2002;
- Segnalazione di inizio attività n. 18052 del 30/10/2012.

L'immobile è stato dichiarato agibile, giusta autorizzazione n. 645 del



09/04/1987 come opificio industriale.

Lo stabilimento è composto da diversi locali destinati a varie attività funzionali alla destinazione che sviluppano una superficie coperta complessiva al netto delle tramezzature e delle murature perimetrali di mq. 2.453, tutti aventi funzioni connesse alle attività produttive.

Precisamente l'immobile è suddiviso in una zona dove avviene la produzione di olio ed il suo imbottigliamento/confezionamento ed una zona uffici destinati anche alla vendita del prodotto oleario. La consistenza volumetrica dell'insieme è pari a mc. 11.225 (v. All. H).

Come si evince dagli elaborati grafici l'immobile è ricompreso in un ampio piazzale di movimentazione dei mezzi e della merci di mq. 14.198 al netto delle costruzioni mentre l'area totale su cui è sito il complesso si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 16.651.

All'attualità i locali e le apparecchiature si presentano in sufficiente stato di conservazione anche tenendo conto della attuale conduzione in affitto del "complesso aziendale".

L'immobile è allacciato all'A.Q.P. e gli scarichi domestici sono convogliati direttamente in fogna, mentre gli scarichi provenienti dalle lavorazioni sono raccolti in apposita vasca in cemento con relativi setti insistenti sul piazzale.

In apposito locale adiacente agli uffici è presente una centrale termica.

Al di fuori sono presenti i seguenti impianti a servizio dello stabilimento:

- vasche interrate di raccolta acque meteoriche;
- vasche di raccolta acque reflue industriali;
- vasche interrate di raccolta acque di vegetazione;



- centrale termica;
- cabina contatore gas;
- pesa con bilancia elettronica esterna;
- pesa con locale tecnico annesso;
- n. 2 locali autoclave con boiler da 30 lt.;
- una centrale idrica antincendio con n. 5 vasche da 15 mc. l'una;
- impianto di tramoggia e raccoglitore della sansa con separatore nocciolino-sansa;
- impianto di illuminazione del piazzale esterno;
- impianto di videosorveglianza.

L'immobile, rappresenta il bene di maggiore pregio e, sicuramente, quello più appetibile sul mercato in considerazione del fatto che presenta tutte le caratteristiche per poter procedere con la propria attività produttiva.

La individuazione dei locali, con le relative superfici e altezze, dei mezzi e degli impianti presenti nello stabilimento è riportata nel documento "Allegato H" – pianta piano terra Oleificio.

VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare considerato esclusivamente della sola componente immobiliare funzionale alla attività da svolgere.

L'immobile esistente è stato realizzato nel suo complesso nell'arco di molti anni e, per effetto degli adeguamenti intervenuti, ben si presta all'uso per cui è stato realizzato sia per la sua consistenza che per quanto

riguarda le componenti infrastrutturali e le conseguenziali autorizzazioni. Inoltre lo stabilimento è ubicato in corrispondenza della direttrice di collegamento con le aree agricole ad uliveto di maggior pregio del territorio di Palo del Colle.

Di contro non si ravvisa per l'opificio industriale esistente la possibilità di utilizzo per eventuali usi diversi.

Volendo, in questa sede, procedere alla stima del suo valore è opportuno premettere alcune considerazioni in merito al criterio da adottare.

La dottrina estimativa prevede che il giudizio di valore sia basato sulla comparazione che può avvenire in modo diretto o sintetico, indiretto o analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare i valori di mercato di un bene immobile sono, infatti, essenzialmente:

a) La metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi; questa metodologia è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni, quali:

- La esistenza di beni simili al bene da stimare;
- Sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- La conoscenza dei prezzi di compravendita dei beni simili al bene da stimare, risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima;

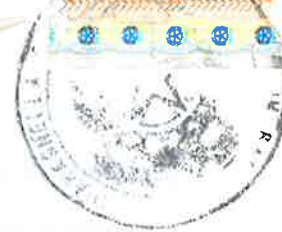
b) La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici

ed utilizzata in assenza di uno o più fra le condizioni innanzi elencate per l'uso della metodologia diretta, è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti. Questi, essendo indiretti, conducono alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse – come quello delle compravendite dei beni simili – bensì indirettamente attraverso l'analisi, ad esempio, di fattori produttivi o riferendosi a grandezze economiche diverse da quelle di stima.

Dall'analisi del mercato immobiliare della città, stante la crisi economica, si è constatato che in questi ultimi anni, di fatto, e non solo nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della stima, non si sono verificate compravendite in numero sufficiente per poter procedere ad una stima con metodologia diretta.

Analogamente dicasi per un procedimento di stima determinato a "Valore di Capitalizzazione" in quanto si è riscontrato che con Contratto del 21/12/2022 il Complesso Aziendale è stato affittato per un importo che tiene conto della attuale situazione del Complesso Aziendale che, di fatto, esclude la possibilità di determinare un "Valore di Capitalizzazione" calcolato ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Pertanto, per la ricerca del valore di mercato riferito all'attualità, in assenza di riferimenti di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, oltre alla impossibilità di determinare un "Valore di Capitalizzazione" si deve adottare una procedura indiretta, e tra esse,



quella prescelta è riferita al criterio analitico denominato "**Valore di Trasformazione**".

- Il "**Valore di Trasformazione**" è applicabile quando un bene è suscettibile di trasformazione, che è il risultato tra la differenza del valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

3 VALORE DI TRASFORMAZIONE

In considerazione della rilevata tipizzazione nel Piano Urbanistico Generale di Palo del Colle, vigente dal 2009, si ritiene ottimale effettuare una stima cosiddetta a "**Valore di trasformazione**" applicabile quando un bene è suscettibile di trasformazione che è il risultato, come già detto, tra la differenza del valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

Il "**Valore di Trasformazione**" è il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato. Questo criterio, pur in presenza di un mercato labile, è utilizzabile ogni qual volta il bene oggetto di stima è suscettibile di essere trasformato in un altro bene più apprezzato dal mercato. Detta trasformazione deve essere, però tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile ed il criterio di stima deve essere basato sul presupposto dell'ordinarietà. Questi aspetti e condizioni ricorrono tutti nel caso in specie, per cui verrà determinato il "**Valore di Trasformazione**" come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

Come già precedentemente evidenziato, per meglio valutare la portata



della stima in oggetto, il bene da stimare è caratterizzato da una destinazione urbanistica diversa dallo stato effettivo dei luoghi. Infatti l'attuale destinazione urbanistica, prevista dal P.U.G. vigente, è parzialmente come zona residenziale di completamento "B1" (opificio esistente) e parzialmente di espansione "C1" (piazzale), ed è in contrasto con l'effettivo stato dei luoghi di tipo produttivo, insistente in un comprensorio completamente urbanizzato e con tendenza residenziale all'interno del centro abitato che, quindi, non si coniuga con le esalazioni, i fumi, i rumori e le attività di un siffatto insediamento industriale.

L'area, dell'esistente oleificio si ritrova attualmente inserita su una direttrice di espansione residenziale dell'abitato che si sta sviluppando lungo Via Madonna della Stella, in linea con le previsioni del PUG.

Per passare alla valutazione si dovrà determinare il valore di mercato degli edifici realizzabili sulla area rinveniente dalla demolizione della preesistenza, presumendo un periodo "n" pari a otto anni per la definizione dell'investimento ed un saggio di capitalizzazione "r", al netto dell'inflazione, pari a 4,5 secondo la seguente formula:

$$V_{ma} = V_{ed} / (1+r)^n$$

Inoltre si dovrà determinare il Costo di Produzione (Cp) dei realizzandi fabbricati, comprensivo di tutti gli oneri unitamente al Costo di Demolizione (Cd) dei manufatti esistenti. Anche i predetti costi devono essere scontati al saggio corrente pari a 4,5%, al netto dell'inflazione, e considerando per i costi un periodo "n" di anni pari a 5.

Prima di tutto va determinata, in base alla normativa urbanistica

vigente, la consistenza degli edifici residenziali a realizzarsi per attuare la trasformazione del bene.

Il PUG vigente a Palo del Colle prevede per l'area dell'oleificio due distinte destinazioni di zona (v. Alleg. E), così anche come confermato dal Certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune (v. Alleg. F):

ZONA OMOGENEA B1 di completamento come da art. 61 delle NTA;
ZONA DI ESPANSIONE residenziale C1 Tipologia di comparto A2 come da Art. 67 delle NTA.

Dallo sviluppo delle superfici di proprietà interessate si possono determinare le volumetrie edificabili:

ZONA B1:

mq. $5.708 \times 4 \text{ mc/mq.} = 22.832$ (*volumetria massima realizzabile*)

mc. $22.832 : 10,50 = \text{mq. } 2.174 \times 3 \text{ piani (H max } 10,50 \text{ m)} = \text{mq. } 6.522$

(*superficie totale edificabile*)

ZONA C1:

mq. $9.603 \times 1,43 \text{ mc/mq.} = 13.732$ (*volumetria massima realizzabile*)

mc. $13.732 : 10,75 = \text{mq. } 1.277 \times 3 \text{ piani (H max } 10,75) = \text{mq. } 3.831$

(*superficie totale edificabile*).

Come indicato dalle NTA le superfici e le misure sono state rilevate con lettura misurata digitalmente sulle tavole del PUG).

La Superficie realizzabile risulta pari a mq. 10.353 così suddivisa:

mq. 6.522 nella zona di completamento B1

Mq. 3.831 nella zona di espansione C1

Sulla scorta di tale possibilità realizzativa si può procedere a

determinare i costi per la produzione del bene ed il valore di mercato degli edifici da realizzare. Preliminarmente è bene precisare che mentre la costruzione degli edifici in zona B1 è immediatamente realizzabile quella in zona C1 è realizzabile solo a seguito di un piano particolareggiato di comparto e, per tale ragione, è stato previsto un periodo pari ad 8 anni per la definizione dell'investimento.

Al fine di effettuare la valutazione, sono state richieste le quotazioni immobiliari per l'area in oggetto alla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate (v. All.L).

Dalle predette quotazioni risulta un valore di mercato attuale di quella zona per le abitazioni in area B/1 pari a €/mq. 1.000,00 mentre per quelle in area C1 aggiornando l'investimento ad 8 anni, è pari a

€ 1.000,00

1,42

= €/mq. 700,00

Sulla scorta di quanto su riportato si può determinare il valore di mercato per gli edifici da realizzare.

a) *Valore di mercato degli edifici da realizzare*

in zona B1: mq. 6.522 x €/mq. 1.250,00 = € 6.522.000,00

Valore di mercato degli edifici da realizzare

in zona C1: mq. 3.831 x €/mq. 700,00 = € 2.681.700,00

Totale valore di mercato per gli edifici da realizzare.

€ 9.203.700,00

b.1) *Costo di trasformazione dell'intervento*

In considerazione della tipologia dell'intervento, di tipo residenziale da



realizzare a regola d'arte secondo i canoni delle aggiornate disposizioni impiantistiche, di isolamento termico e di risparmio energetico e compresi gli oneri della sicurezza, verificati i prezzi correnti da parte delle Imprese locali si può definire un costo unitario di Costruzione per superficie coperta pari a €/mq. 700 che scontato al saggio corrente pari al 4,5%, al netto dell'inflazione, e considerando per i costi un periodo di 5 anni si ottiene un valore pari a €/mq. 560 ($\frac{700}{1,25}$)

Pertanto il costo dell'intervento, sulla scorta dei dati precedentemente ricavati, è mq. 10.353 x €/mq. 560 = €. 5.797.680,00 €. 5.797.680,00

b.2) Costi accessori

A tale importo va aggiunta la spesa necessaria per prestazioni professionali di progettazione, direzione lavori, oneri di urbanizzazione, oneri comunali, spese notarili, spese generali, valutata al 20% dell'importo relativo al costo della realizzazione:

€. 5.797.680,00 x 20% = €. 1.159.536,00 €. 1.159.536,00

b.3) *Costo di demolizione dell'opificio esistente*

Il costo di demolizione dei manufatti esistenti, valutato in base alle caratteristiche costruttive riscontrate, è pari a: mc. 11.225 fuori terra + mc. 1.502

(vasche interrato) = mc. 12.727 x €/mq. 35 = €. 445.445,00 mediamente pari a €/mc.

25 per la demolizione oltre ad €. 10,00/mc. per il trasporto a rifiuto e per gli oneri di conferimento e discarica).

Va inoltre valutato tra le demolizioni lo smaltimento dell'amianto presente sulla copertura del deposito di lavorazione - molitura esteso per mq. 724 ad un costo aggiuntivo valutato pari a €/mq. 450,00 per un totale di €. 325.800,00.

In definitiva il costo globale della demolizione dell'opificio esistente, comprensivo dello dello smaltimento dell'amianto, è assunto pari a :

€.445.445,00+325.800,00 = €. 771.245,00

€. 771.245,00

b.4) *Costo di realizzazione delle sistemazioni esterne dell'area:*

Detraendo la superficie coperta dei realizzandi immobili pari a mq. 2.174 +

mq. 1.277 = mq. 3.451 resta una
superficie totale di aree esterne pari a mq.
16.808 - mq. 3.451 = mq. 13.357 da
sistemare per cui il costo di realizzazione
delle sistemazioni esterne può valutarsi
pari a:

mq. 13.357 x €/mq. 20 = € 267.140,00 € 267.140,00

b.5) *Costo della recinzione*

ml. 542 x €/ml 150 = € 81.300,00

Totale valutazione costi dell'intervento **€ 8.076.901,00**

In definitiva il "valore di
trasformazione", che rappresenta il più
probabile valore di mercato del
compendio immobiliare riferito
all'attualità è:

a) Valore di mercato degli edifici da
realizzare € 9.203.700,00

A detrarre

b) Costo di realizzazione dell'intervento € 8.076.901,00

**RESTA IL VALORE CORRENTE DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE (VALORE DI
TRASFORMAZIONE) pari a**

€ 1.126.799,00

Quindi il "Valore di Trasformazione" del Complesso Immobiliare che
rappresenta il più probabile valore di mercato del bene trasformato è
pari ad € 1.126.799,00.

A tale valore vanno aggiunti i prezzi stimati dei pozzi artesiani che vengono di seguito descritti e valutati.

POZZI ARTESIANI

Come già delineato in premessa la Cooperativa ha la proprietà di n. 3 pozzi artesiani in zone agricole così localizzati:

1. Pozzo artesiano sito al Foglio 4 part. 280 qualità "Uliveto", classe 3 Superfici are 02 e ca 55 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Torretta" e tipizzazione urbanistica come "Zona Agricola di tipo E1" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 39;
2. Pozzo artesiano sito al Foglio 20 part. 187 qualità "Mandorleto", Classe 3, Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) e part. 200 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 2 e ca 40 (Catasto Terreni) con tipizzazione urbanistica "Zona Agricola di tipo E1" regolato dalla N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 39, ed al Foglio 20 part. 319 qualità "Costruzione no abitativa" Superficie are 00 ca 31 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Marescia" e tipizzazione urbanistica del sito come "Zone Agricole di tipo E2" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G all'art. 40;
3. Pozzo artesiano sito al Foglio 17 part. 313 qualità "Seminativo Arboreo", Classe 2 Superficie are 03 e ca 00 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Montepaolo" e tipizzazione urbanistica come "Zoe Agricole di tipo E3" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 41.

A tal uopo, si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di



palo del Colle (BA) prot. n. 10300 del 18/06/2021, in calce alla presente (v. All."E").

I pozzi sopra richiamati vengono utilizzati per la captazione delle acque sotterranee a diversa profondità le quali vengono depositate in apposite vasche di raccolta e messe al servizio per uso irriguo dei richiedenti imprenditori agricoli della zona.

La precisa localizzazione è possibile visionarla dalle ortofoto allegate in calce alla presente relazione.

Durante il sopralluogo non è stata rinvenuta adeguata documentazione riguardo agli impianti su indicati ad eccezione dei rinnovi autorizzativi ambientali per la concessione delle acque ad uso irriguo.

1) POZZO CONTRADA "TORRETTA"

Il pozzo artesiano è sito al Foglio 4 part. 280 qualità "Uliveto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 55 (Catasto Terreni) - Località "Contrada Torretta" e tipizzazione urbanistica come "zona Agricola di tipo E1" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all'art.39.

L'impianto di sollevamento è della marca CAPRARI E8R37/19 + M850, potenza 20HP, portata di esercizio di 9 l/s, profondità di installazione di 140 ml., con annessa vasca di raccolta acque.

La Cooperativa ha ottenuto il rinnovo della concessione ai sensi della L.R. n. 18 del 05/05/1999 e s.m.i. per l'estrazione e utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal predetto pozzo per una durata di cinque anni (scadenza 25/01/2023), giusta det. 433 del 26/01/2018 del Dirigente del "Servizio Edilizia, Impianti termici, tutela e



valorizzazione dell'ambiente" della Città Metropolitana di Bari. L'utilizzo dell'acqua è stato rilasciato con la prescrizione che la portata d'acqua massima emungibile non deve superare gli 8 l/s e il volume dell'acqua derivabile non deve superare i 200.000 mc/anno. Inoltre, è consentito l'utilizzo delle acqua per irrigare una superficie agricola di ha 101.51,31 destinata per diverse tipologie di coltivazioni (cfr. Allegato F – autorizzazione estrazione acque dei pozzi).

2) POZZO CONTRADA "MARESCIA

Il pozzo artesiano è sito al Foglio 20 part. 187 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) e part. 200 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 2 e ca 40 (Catasto terreni) con tipizzazione urbanistica "Zona Agricola di tipo E1" regolato dalla N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 39, ed al Foglio 20 part. 319 qualità "Costruzione no abitativa" Superficie are 00 ca 31 (Catasto Terreni) – loclità "Contrada Marescia" e tipizzazione urbanistica del sito come "Zone Agricole di tipo E2" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 40.

L'impianto di sollevamento è della marca CAPRARI E8R37/19 + M850, potenza 50HP, portata di esercizio di 5 l/s, profondità di installazione di 138 ml., con annessa vasca di raccolta acque.

La Cooperativa ha ottenuto il rinnovo della concessione ai sensi della L.R. n. 18 del 05/05/1999 e s.m.i. per l'estrazione e utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal predetto pozzo per una durata di cinque anni (scadenza 14/09/2022), giusta det. 5233 del 22/09/2017 del Dirigente del "Servizio Edilizia, Impianti termici, tutela e

valorizzazione dell'ambiente" della Città Metropolitana di Bari. L'utilizzo dell'acqua è stato rilasciato con la prescrizione che la portata d'acqua massima emungibile non deve superare i 5 l/s e il volume dell'acqua derivabile non deve superare i 166.000 mc/anno. Inoltre, è consentito l'utilizzo delle acqua per irrigare una superficie agricola di ha 82.80.85 destinata per diverse tipologie di coltivazioni (cfr. *Allegato F - autorizzazione estrazione acque dei pozzi*).

3) POZZO CONTRADA "MONTEPAOLO"

Il pozzo artesiano è sito al Foglio 17 part. 313 qualità "Seminativo Arboreo", Classe 2 Superficie are 03 e ca 00 (Catasto Terreni) – località "Contrada Montepaolo" e tipizzazione urbanistica "Zona Agricola di tipo E3" regolato dalla N.T.A. del vigente PUG all'art. 41. L'impianto di sollevamento è della marca CAPRARI E8R37/19 + M850, potenza 50HP, portata di esercizio di 5 l/s, profondità di installazione di 243 ml., con annessa vasca di raccolta acque.

La Cooperativa ha ottenuto il rinnovo della concessione ai sensi della L.R. n. 18 del 05/05/1999 e s.m.i. per l'estrazione e utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal predetto pozzo per una durata di cinque anni (scadenza 14/09/2022), giusta det. 5234 del 22/09/2017 del Dirigente del "Servizio Edilizia, Impianti termici, tutela e valorizzazione dell'ambiente" della Città Metropolitana di Bari. L'utilizzo dell'acqua è stato rilasciato con la prescrizione che la portata d'acqua massima emungibile non deve superare i 5 l/s e il volume dell'acqua derivabile non deve superare i 100.000 mc/anno. Inoltre, è consentito l'utilizzo delle acqua per irrigare una superficie agricola di



Alle

ha 50.99.45 destinata per diverse tipologie di coltivazioni (cfr. Allegato G – autorizzazione estrazione acque dei pozzi).

VALUTAZIONI POZZI

Considerata, come detto, la scarsa documentazione presente relativa ai pozzi in oggetto e valutate:

- Le simili caratteristiche dei tre pozzi periziati;
- Il costo degli impianti di sollevamento acqua, desumibile tramite indagine di mercato;
- Il costo delle perforazioni per le relative profondità, rilevabile dai prezziario regionale della Puglia anno 2019 (voci E.03.01 – E.03.02- E.03.03);
- Lo scarso stato di manutenzione dei pozzi e in generale degli impianti, come desumibile dalla documentazione fotografica;
- I possibili lavori necessari per la messa in funzione degli impianti;
- L'esiguo valore dei terreni sia per la loro limitata estensione che per la loro tipizzazione agricola;
- Il possibile ricavo economico derivante dalla messa in servizio dell'acqua ai richiedenti esterni alla Cooperativa, rispettando i limiti di volume e superfici imposte dalle sopra richiamate concessioni ambientali.

Pertanto, è possibile valutare il singolo pozzo per un valore "a corpo" pari a €. 15.000,00.

Quindi la valutazione complessiva dei n. 3 pozzi artesiani pariziati e descritti in precedenza è uguale a €. 45.000,00 (diconsi Euro



quarantacinquemila/00).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI IMMOBILI

Viste le valutazioni nei paragrafi precedenti sia dell'oleificio che dei pozzi artesiani, il valore stimato complessivo dei beni immobili risulta pari a €. 1.126.799,00 + €. 45.000,00 = €. 1.171.799,00 (diconsi Euro unmilione centosettantunomilasettecentonovantanove/00).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

In fede.

Bari, 22 aprile 2024

Ing. Domingo Sylos Labini

