



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE CRISI DELL'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA



Perizia di stima immobiliare dell'Arch. Fiorentino Rossella nella liquidazione giudiziale n. 108/2025 sentenza n. 200 del 14.07.2025 di:

con sede legale alla



partita IVA

Bari, 16/04/2026



Incarico.....	3
Identificazione dei beni.....	4
Titolarità catastale.....	5
Cronistoria dei dati catastali.....	6
Confini e accessi.....	7
Servitù.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Inquadramento urbanistico e vincolistico.....	9
Descrizione analitica.....	12
Formazione del lotto di vendita.....	13
Bene A.....	13
Beni del compendio B.....	14
Tabella delle Consistenze di superficie.....	15
Criterio di valutazione -Giudizio e stima.....	15
Valore di stima - Lotto unico.....	18
Nota di deposito.....	19

La sottoscritta arch. Fiorentino Rossella¹, con studio tecnico in Bari, alla via Vito Nicola De Nicolò, 37, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il progressivo n.1757, già iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con il n.7382; iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari con il n.415, iscritta all'albo nazionale dei ctu del Ministero della Giustizia con il n.1010; in data 27.11.2025 veniva incaricata di redigere perizia di stima degli immobili di proprietà della società “

Italia

c.f. in liquidazione giudiziale aperta con sentenza n.200 del 14.07.2025 del Tribunale di Bari, a seguito di istanza del 21.11.2025 del curatore giudiziale, avv. Salvatore Vasta, autorizzata in data 27.11.2025 dal G.D. dott. Giuseppe Rana.

La presente consulenza tecnico-estimativa ha per oggetto i beni indicati nella istanza del 21.11.2025 di nomina del perito stimatore; viene redatta sulla base della documentazione fornita dal curatore; all'esito della ricognizione dei luoghi, esperita in data 13.01.2025; degli atti, documenti e informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale, gli uffici catastali; all'esito della consultazione delle banche dati cartografiche e immobiliari disponibili sul web.

Per quanto attiene la ricostruzione della storia ipotecaria si è tenuto conto della documentazione pervenuta dal Curatore.

In sede di sopralluogo sono state svolte le attività ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico.

¹ email rossfior01@gmail.com, PEC rossella.fiorentino@archiworldpec.it, Tel. 080 5228943 – cell. 3479709753

Trattasi di terreni ubicati in agro del Comune di Conversano:

- A)** Terreno agricolo di forma trapezoidale di 883 mq catastali, ove sono presenti, in ordine sparso, circa dieci alberi di ulivo, ubicato ad 1 Km a sud rispetto al centro dell'abitato cittadino, con un lato verso la SS 634, Conversano-Castellana.

Censito nel NCT del Comune di Conversano al **fg.84, p.IIa 60**, qualità uliveto di classe 2^a, superficie catastale 883 mq, reddito dominicale € 3,88; reddito agrario € 2,74.

Coordinate geografiche: 40.945804, 17.128268.

- B)** Suoli di superficie pari a 11.129 mq catastali totali, ove sono presenti circa cento alberi di ulivo in ordine sparso; un deposito per attrezzi agricoli in muratura e copertura in lamiera ondulata, in mediocre stato conservativo, di 9 mq di superficie calpestabile, 17 mq totali; un punto di riconsegna SNAM Rete Gas, PdR 32907701 e relativo metanodotto denominato "Allacciamento", attivo dal 2003. Detti suoli sono ubicati a sud dell'Opificio industriale sito al km 2 della SS 634, con esso confinanti; confinanti tra loro e delimitati nel loro complesso dalla SS 634, dalla corsia di immissione nella SP 240 e dalla SP 240.

Coordinate geografiche degli accessi al compendio: 40.944835, 17.128765 e 40.943322, 17.129640.

I terreni sono censiti nel NCT del Comune di Conversano come segue:

Fg.83, p.IIa 163, qualità uliveto di 3^a classe, superficie catastale 617 mq, reddito dominicale € 2,07; reddito agrario € 1,59;

Fg.83, p.IIa 766, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 1.677 mq, reddito dominicale € 7,36; reddito agrario € 5,20;

Fg.83, p.IIa 165, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 2.381 mq, reddito dominicale € 10,45; reddito agrario € 7,38;

Fg.83, p.IIa 166, qualità seminativo di 3^a classe, superficie catastale 1.688 mq, reddito dominicale € 6,54; reddito agrario € 3,49;

Fg.83, p.IIa 184, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale € 0,61; reddito agrario € 0,43;

Fg.83, p.IIa 186, qualità uliveto di 3^a classe, superficie catastale 651 mq, reddito dominicale € 2,19; reddito agrario € 1,68;

Fg.83, p.IIa 273, qualità seminativo arborato di 2^a classe, superficie catastale 1.172 mq, reddito dominicale € 6,96; reddito agrario € 4,54;

Fg.83, p.IIa 294, qualità uliveto di 3^a classe, superficie catastale 2.042 mq, reddito dominicale € 6,85; reddito agrario € 5,27;

Fg.83, p.IIa 440, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale € 3,27; reddito agrario € 2,31;

Fg.83, p.IIIa 767, ente urbano di 17 mq. Censito nel NCEU con il **subalterno 1**; categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie totale 17 mq, rendita € 28,82, indirizzo: strada statale 634 Conversano – Castellana snc, piano terra.



INQUADRAMENTO SU BASE CARTOGRAFICA DEL SIT REGIONE PUGLIA ORTOFOTO ANNO 2019

TITOLARITÀ CATASTALE

- Con sede in
c.f.:

Proprietà dell'intero

Immobili censiti nel Catasto del comune di Conversano (C975) (BA):

Immobile identificato con la lettera **A**:

C.T. fg. 84 p.IIa 60: dati identificativi e di classamento invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977

Compendio identificato con la lettera **B**:

C.T. Fg.83, p.IIa 163: dati identificativi invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977; dati di classamento variati d'ufficio il 22/04/1955, in atti dal 29/04/1995 (reclamo n.136/95) annotazione: varia con le strade;

C.T. Fg.83, p.IIa 766: all'impianto meccanografico del 15/02/1977 già p.IIa 164; identificativo attuale costituito con tipo mappale del 26/03/2012, pratica n. BA0122801 in atti dal 26/03/2012, variate/soppresse le particelle 164 e 767 del fg.83. L'immobile predecessore distinto con la particella 164 subiva una variazione di classamento d'ufficio in data 22/04/1995 in atti dal 29/04/1995 (reclamo n.13/95), annotazione: varia con le strade.

C.T. Fg.83, p.IIa 165: dati identificativi e di classamento invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977;

C.T. Fg.83, p.IIa 166: dati identificativi e di classamento invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977;

C.T. Fg.83, p.IIa 184: dati identificativi invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977; dati di classamento variati con frazionamento del 27/09/1984, in atti dal 07/08/1994 (n.5962.F02/1985), è stata variata/soppressa la p.IIa 525 del fg.83;

C.T. Fg.83, p.IIa 186: dati identificativi invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977; dati di classamento variati con frazionamento del 27/09/1984, in atti dal 07/08/1994 (n.5962.F01/1985), è stata variata/soppressa la p.IIa 524 del fg.83; successiva variazione d'ufficio del 22/04/1995, in atti dal 29/04/1995 (reclamo n.136/95), annotazione: varia con le strade.

C.T. Fg.83, p.IIa 273: dati identificativi invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977; dati di classamento variati d'ufficio il 22/04/1955, in atti dal 29/04/1995 (reclamo n.136/95) annotazione: varia con le strade;;

C.T. Fg.83, p.IIa 294: dati identificativi e di classamento invariati dall'impianto meccanografico del 15/02/1977;

C.T. Fg.83, p.IIa 440: dati identificativi attuali derivanti dalla soppressione della originaria particella 159 del fg.83, per frazionamento del 01/06/1976, in atti dal 09/03/1995; variazione di classamento d'ufficio del 22/04/1995 in atti dal 29/04/1995 (reclamo n.136/95), con annotazione: varia con strade;

C.T. Fg.83, p.IIa 767: ente urbano costituito con tipo mappale del 26/03/2012, pratica n. BA0122801 in atti dal 26/03/2012, presentato il 23/03/2012, variate/soppresse le p.IIe 766 e 164 del fg.83,con annotazione: sr- atto di aggiornamento non conforme all'art.1, co 8, D.M. n.701/94 (indica che un tipo di frazionamento o mappale è stato approvato pur mancando la firma di tutti i

comproprietari); in origine, sin dall'impianto meccanografico del 15/02/1977, immobile identificato con la p.lla 164, variata d'ufficio nel classamento il 22/04/1995 in atti dal 29/04/1995 (reclamo n.136/95), con annotazione: varia con le strade.

C.F. Fg.83, p.lla 767 sub.1: costituzione in Catasto fabbricati del 28/03/2012, pratica n. BA0125183, in atti dal 28/03/2012, con annotazione: classamento e rendita proposti, validati in data 08/03/2013 pratica BA0078183, in atti dal 08/03/2013.

CONFINI E ACCESSI

A. C.T. fg. 84 p.lla 60: confinante a nord con la p.lla 515; ad est e sud con la p.lla 62, entrambe del fg.84; ad ovest dalla strada SS634 – Conversano Castellana. Attualmente il confine sulla via per Castellana è delimitato da muretto a secco, pertanto l'accesso al fondo di fatto avviene dalle strade in terra presenti nei fondi confinanti a sud e a nord.

Per quanto concerne il complesso di suoli in questo contesto identificati con la lettera **B**:

- il confine sulla via per Castellana è delimitato da muretto a secco che si interrompe in corrispondenza di un accesso su strada in terra, ubicato a confine con lo stabilimento industriale e facente parte della p.lla 294 e di un secondo accesso a 50 metri circa più a sud (entro la p.lla 165).
- il confine con lo svincolo di immissione nella SP 240 è delimitato da guardrail che si interrompe in corrispondenza di un terzo accesso al fondo e di accesso al Punto di Riconsegna SNAM (entro la p.lla 186);
- il confine con la SP 240 è delimitato da cordolo e muretto in cls;
- il confine nord con lo stabilimento industriale è delimitato da muro e soprastante cancellata metallica. Alcuni manufatti dello stabilimento, in lamiera ondulata, sono in aderenza al muro di confine con la p.lla 294 e 440;
- i confini con le p.lle 167, 441 e 826, intestati ad altre ditte, non sono fisicamente materializzati.

Più specificatamente:

C.T. Fg.83, p.lla 163: confinante a sud con la SS 240, sugli altri lati dalle p.lle 766, 163 e 254 dello stesso foglio.

C.T. Fg.83, p.lla 766: confinante con le p.lle 294 a nord, 163 ad ovest, SP 240 a sud, p.lla 273 a est. All'interno è ubicata la lamia censita con la p.lla 767.

C.T. Fg.83, p.lla 165: confinante con la via per Castellana, le p.lle 294 e 766 ad ovest, 273 e 166, 167a a sud;

C.T. Fg.83, p.lla 166: confinante con le p.lle 165 a nord e est; 167 (di altra proprietà) ad est; 186, 184 e 826 (quest'ultima di altra proprietà); p.lla 273 ad ovest;

C.T. Fg.83, p.lla 184: confinante con le p.lle 166, 186, 826 (di altra proprietà), SP 240;

C.T. Fg.83, p.lla 186: confinante con la strada di immissione nella SP 240, SP 240, p.lle 167.

C.T. Fg.83, p.lla 273: confinante con le p.lle 165, 766, 166, 826, del fg.83, SP240.

C.T. Fg.83, p.lla 294: confinante con le p.lle 160 (lo stabilimento industriale); 441 (di altra proprietà); 165, 440.

C.T. Fg.83, p.IIa 440: confinante con la p.IIa 160 (stabilimento industriale di altra proprietà); SP 240; p.IIe 441 (di altra proprietà), 294, 163 del fg.83.

C.T. Fg.83, p.IIa 767 e C.F. Fg.83, p.IIa 767 sub.1: la lamia è ubicata all'interno della p.IIa 766.

SERVITÙ

Alla luce della analisi della documentazione di cui la scrivente ha potuto disporre non sono emerse servitù trascritte nei pubblici registri, tuttavia è opportuno fornire le informazioni che seguono:

- il fondo distinto con la p.IIa 440 del fg.83, in ditta _____ è intercluso. L'accesso più breve e diretto avviene dalla confinante p.IIa 294 che sbocca sulla via per Castellana.
- la p.IIa 186 ospita il punto di riconsegna SNAM n.32907701, attivato il 01/01/2003, dal quale parte il metanodotto Snam Rete Gas denominato "Allacciamento _____", a servizio dell'opificio che occupa la p.IIa 160 del fg.83 attualmente in ditta _____ con sede in _____. E' possibile richiedere e concordare con il Centro Snam Manutenzione di Brindisi (centrobrindisi@pec.snam.it) un incontro per procedere al picchettamento della condotta.

PROVENIENZE VENTENNALI

A) Il terreno distinto nel Catasto Terreni di Conversano al **fg.84, p.IIa 60**, uliveto di classe 2^a, di superficie 883 mq, è pervenuta alla _____ in data 3.07.2019, con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari, rep.n.159/2019, R.F. 144/2018, a firma del Giudice Delegato Raffaella Simone, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 25886/36039, dalla società

Alla _____

detto immobile perveniva dalla _____

con atto del 21.07.1989, di trasformazione di società e conferimento a rogito del Notaio Giovanna Morea, trascritto a Bari in data 11.10.1989 ai nn.32469 di Reg. Par. e 40114 di Reg. Gen., da _____

Alla _____ perveniva con compravendita del 4.2.1978, rep.n.69747, racc.5661, a rogito del Notaio Mgarelli, trascritto a Bari il 22.02.1978 ai nn.4599 di Reg. Par. e 5113 di Reg.Gen.

B) I terreni distinti in Catasto Terreni di Conversano al **fg.83, p.IIa 163**, uliveto di 3^a classe, di superficie catastale di 617 mq; **p.IIa 766**, uliveto di 2^a classe, di superficie catastale di 1.677 mq; **p.IIa 165**, uliveto di 2^a classe, di superficie catastale di 2.381 mq; **p.IIa 166**, seminativo di 3^a classe, di superficie catastale di 1.688 mq; **p.IIa 184**, uliveto di 2^a classe, di superficie catastale di 140 mq; **p.IIa 186**, uliveto di 2^a classe, di superficie catastale di 651 mq; **p.IIa 273**, seminativo arborato di 2^a classe, di superficie catastale di 1.172 mq; **p.IIa 294**, uliveto di 3^a classe, di superficie catastale di 2.042 mq; **p.IIa 440**, uliveto di 2^a classe, di superficie catastale di 744 mq; p.IIa 767, ente urbano di 17 mq; in Catasto Fabbricati al **fg.83, p.IIa 767, sub.1**, Categoria C/2, classe 4, mq 9, sono pervenuti alla _____ in _____

data 3.07.2019, con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari, rep.n.159/2019, R.F. 144/2018, a firma del Giudice Delegato Raffaella Simone, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate ai nn. 25886/36039, dalla società

Alla società i terreni innanzi detti erano così pervenuti: quanto alle p.lle 273, 294, 163, 440, 166, 165, 184, 186 e 164 (quest'ultima originaria delle odierne 766 in CT e 766 sub.1 in CF), del fg.83, con atto del 07/02/2001, a rogito del Notaio Teresa Castellaneta, trascritto il 23/02/2001, ai nn.6625/4764 da

A questi rispettivamente pervenute come di seguito specificato:

- quanto alle p.lle 164, 273 e 294: con atto del 18/12/1995 a rogito del Notaio Elio Trono, trascritto il 30/12/1995, ai nn.41390/31330;
- quanto alle p.lle 165, 184, 186: con atto del 30/05/1997 a rogito del Notaio Elio Trono, trascritto il 11/06/1997, ai nn.19874/15242.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

Secondo quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.gen.n.2448/2026 rilasciato alla scrivente il 23/01/2026, a seguito di istanza del 15/12/2025, assunta al prot.n.46356, ai sensi del PRG vigente oggi a Conversano, adottato con DCC n.60 del 11/02/1980 ed approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 1500 del 05/03/1984, i terreni oggetto di stima sono così destinati:

ID	Foglio	Particella	Superficie catastale Mq	Zona agricola E1, con zona di rispetto stradale Mq	Zona Artigianale-industriale DA Mq	
A	84	60	883	883		
		totale A	883	883		
B	83	163	617	4.881	2.580	
		165	2.381			
		294	2.042			
		440	744			
		766	1.677			
	83	166	1.688	3.668		
		184	140			
		186	651			
		273	1.172			
		767	17			
	totale B		11.129	8.549	2.580	
	TOTALE A + B			12.012		

Si precisa che, ove compresenti due destinazioni urbanistiche entro la medesima particella catastale, la determinazione della superficie di ciascuna zona è esito della lettura incrociata, eseguita dalla sottoscritta, della zonizzazione contenuta nella tavola 3.3 cartacea del PRG, scansionata e disponibile sul sito comunale, con il web-gis cartografico, non essendo specificate nel CDU.

La determinazione della consistenza di ciascuna destinazione urbanistica, significativa ai fini della stima del valore di mercato, è pertanto indicativa, non formalmente validata dal Comune di Conversano, nonostante a tal proposito la scrivente abbia inviato richiesta a mezzo pec alla quale è stato dato riscontro telefonicamente, invitando alla lettura dell'elaborato di PRG originale scansionato e disponibile sul portale comunale.

Per completezza di informazione si riferiscono le seguenti incoerenze riscontrate dalla scrivente nella analisi delle cartografie:

- nel web-gis del PRG il compendio B è per intero a destinazione agricola, tuttavia è opportuno precisare che il comune di Conversano non ha adottato il PRG informatizzato come strumento legale, pertanto ha valore il CDU rilasciato lo scorso 23/01/2026 e la stima delle superficie eseguito dalla sottoscritta con il criterio di prassi a Conversano.
- dalla lettura della tavola 3.3. del PRG scansionata, non risulta compresa in area DA alcuna porzione della p.lla 766, a differenza di quanto si evince dalla lettura del CDU.

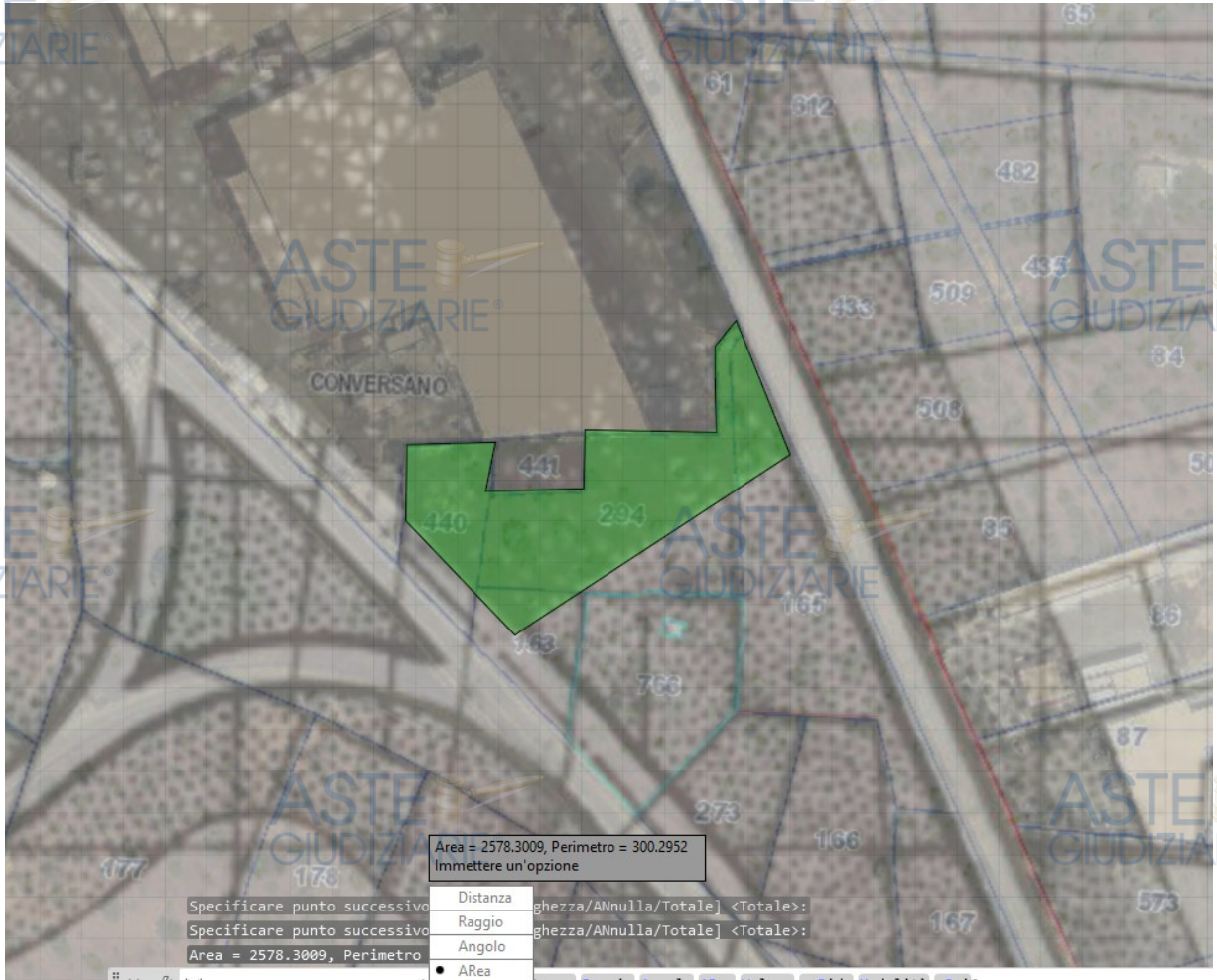
Per la determinazione della superficie del compendio B ricadente in zona artigianale/industriale la scrivente si è attenuta alle indicazioni ricevute dal tecnico comunale.

Le zone artigianali industriali DA sono disciplinate dall'art.20 delle NTA del PRG vigente. In tali zone il PRG si attua attraverso lottizzazioni o piani particolareggiati, con superficie minima di intervento di 10.000 mq.

Le zone agricole E1 sono disciplinate dagli articoli 23 e 25 delle NTA; le zone di rispetto stradale dall'art.33.

I suddetti articoli delle NTA sono riportati nel CDU allegato.

Ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), i suoli in esame non sono soggetti a vincoli e tutele.



Sovrapposizione della cartografia digitalizzata catastale con la tavola 3.3. del PRG

A. C.T. fg. 84 p.IIa 60, uliveto di classe 2^a, 883 mq



IMMAGINE TRATTA DAL SIT REGIONALE

Terreno agricolo a giacitura piana, con presenza di una decina di alberi di ulivo disposti a sesto irregolare, privo di pozzo e di impianto di irrigazione. Ubicato ad 1 Km a sud rispetto al centro dell'abitato cittadino, con un lato verso la SS 634, Conversano-Castellana

B. CT: fg.83, p.IIa 163, uliveto di 3^a classe, 617 mq; **p.IIa 766**, uliveto di 2^a classe, 1.677 mq; **p.IIa 165**, uliveto di 2^a classe, 2.381 mq; **p.IIa 166**, seminativo di 3^a classe, 1.688 mq; **p.IIa 184**, uliveto di 2^a classe, 140 mq; **p.IIa 186**, uliveto di 2^a classe, 651 mq; **p.IIa 273**, seminativo arborato di 2^a classe, 1.172 mq; **p.IIa 294**, uliveto di 3^a classe, 2.042 mq; **p.IIa 440**, uliveto di 2^a classe, 744 mq; **p.IIa 767**, ente urbano di 17 mq; in Catasto Fabbricati al **fg.83, p.IIa 767, sub.1**, Categoria C/2, classe 4, mq 9.

Suoli ubicati a sud dell'Opificio industriale sito al km 2 della SS 634, con esso confinanti; confinanti tra loro e delimitati nel loro complesso dalla SS 634, dalla corsia di immissione nella SP 240 e dalla SP 240.

Presentano giacitura piana ed accesso diretto dalla via per Castellana, occupano la superficie di 11.129 mq, di cui circa 2.580 mq a destinazione industriale ed i restanti 8.549 a destinazione agricola, con zona di rispetto stradale.

Sono presenti circa cento alberi di ulivo in ordine sparso; una antica lamia in pietra, con copertura in lamiera ondulata, in mediocre stato conservativo, di 9 mq di superficie calpestabile, censita al sub.1 della p.IIa 766; un punto di riconsegna SNAM Rete Gas, PdR 32907701, ubicato nella p.IIa

186; e relativo metanodotto denominato "Allacciamento", attivo dal 2003.

”, attivo

Non è presente pozzo e impianto di irrigazione.

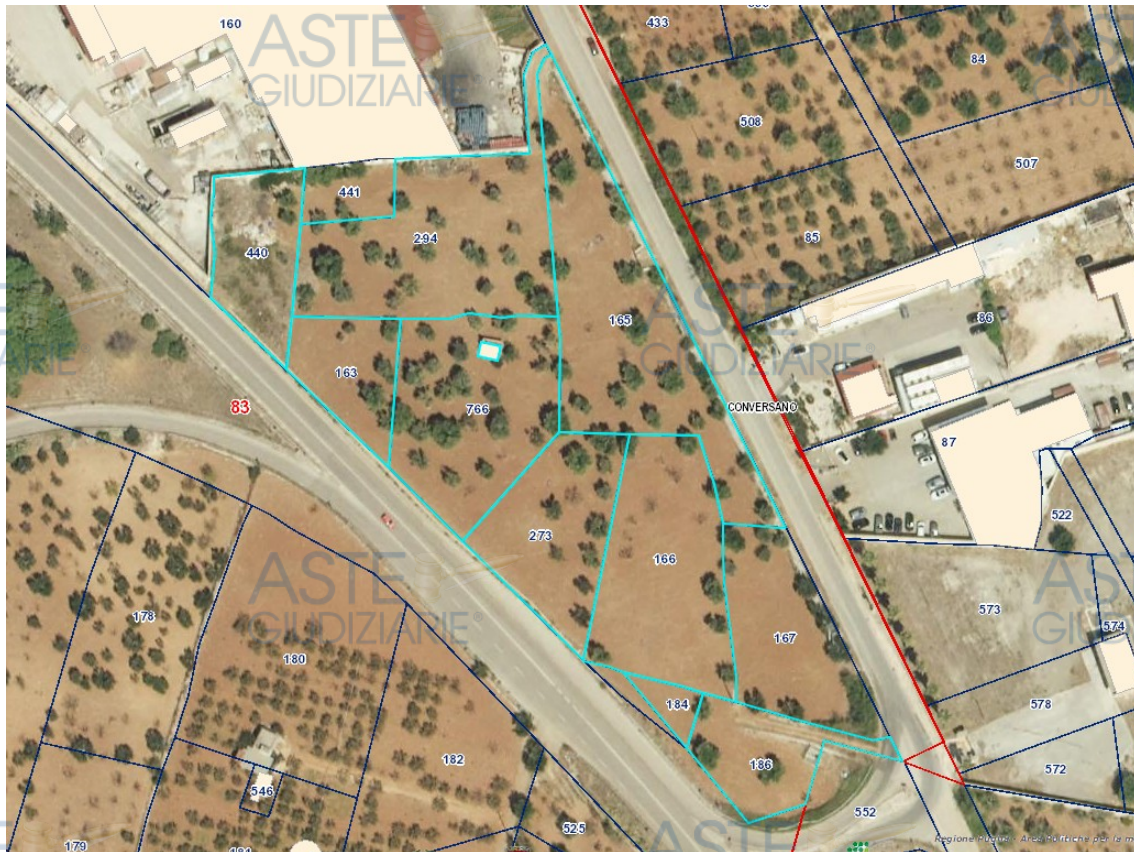


IMMAGINE TRATTA DAL SIT REGIONALE

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

La scrivente propone la formazione di un unico lotto di vendita, in considerazione della modesta estensione del fondo A.

BENE A

Terreno agricolo di forma trapezoidale di 883 mq catastali, ove sono presenti, in ordine sparso, circa dieci alberi di ulivo, ubicato ad 1 Km a sud rispetto al centro dell'abitato cittadino, con un lato verso la SS 634, Conversano-Castellana.

Censito nel NCT del Comune di Conversano al **fg.84, p.IIa 60**, qualità uliveto di classe 2^a, superficie catastale 883 mq, reddito dominicale € 3,88: reddito agrario € 2,74.

Coordinate geografiche: 40.945804, 17.128268.

Suoli di superficie pari a 11.129 mq catastali, ove sono presenti circa cento alberi di ulivo in ordine sparso; una antica lamia in pietra, con copertura in lamiera ondulata, in mediocre stato conservativo, di 9 mq di superficie calpestabile, 17 mq di superficie totale; un punto di riconsegna SNAM Rete Gas, PdR 32907701 e relativo metanodotto denominato "Allacciamento

", attivo dal 2003 (trattasi di impianto PIDA: Punti Intercettazione Discaggia

Allacciamento). Detti suoli sono ubicati a sud dell'Opificio industriale sito al km 2 della SS 634, con esso confinanti; confinanti tra loro e delimitati nel loro complesso dalla SS 634, dalla corsia di immissione nella SP 240 e dalla SP 240.

I terreni sono censiti nel Catasto Terreni di Conversano come segue:

Fg.83, p.IIa 163, qualità uliveto di 3^a classe, superficie catastale 617 mq, reddito dominicale € 2,07; reddito agrario € 1,59;

Fg.83, p.IIa 766, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 1.677 mq, reddito dominicale € 7,36; reddito agrario € 5,20;

Fg.83, p.IIa 165, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 2.381 mq, reddito dominicale € 10,45; reddito agrario € 7,38;

Fg.83, p.IIa 166, qualità seminativo di 3^a classe, superficie catastale 1.688 mq, reddito dominicale € 6,54; reddito agrario € 3,49;

Fg.83, p.IIa 184, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale € 0,61; reddito agrario € 0,43;

Fg.83, p.IIa 186, qualità uliveto di 3^a classe, superficie catastale 651 mq, reddito dominicale € 2,19; reddito agrario € 1,68;

B.7.) Fg.83, p.IIa 273, qualità seminativo arborato di 2^a classe, superficie catastale 1.172 mq, reddito dominiale € 6,96; reddito agrario € 4,54;

Fg.83, p.IIa 294, qualità uliveto di 3^a classe, superficie catastale 2.042 mq, reddito dominicale € 6,85; reddito agrario € 5,27;

Fg.83, p.IIa 440, qualità uliveto di 2^a classe, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale € 3,27; reddito agrario € 2,31;

Fg.83, p.IIa 767, ente urbano di 17 mq.

Censito in Catasto fabbricati al **Fg.83, p.IIa 767, subalterno 1**; categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie totale 17 mq, rendita € 28,82, indirizzo: strada statale 634 Conversano – Castellana snc, piano terra.

ID	Foglio	Particella p.lla-sub	Superficie catastale Mq	Qualità/categoria	terreno agricolo E1 mq	suolo artigianale Industriale DA mq	deposito attrezzi Agricoli
A	84	60	883	uliveto	883		
B	83	163	617	uliveto	3.204	2.580	
		165	2.381	uliveto			
		294	2.042	uliveto			
		440	744	uliveto			
		766	1.677	uliveto	1.677		
		166	1.688	seminativo	1.688		
		184	140	uliveto	140		
		186	651	uliveto	651		
		273	1.172	seminativo arborato	1.172		
		767	17	ente urbano			
		766 sub.1	17	C/2 Deposito per attrezzi agricoli			17
totale					9.415	2.580	17

CRITERIO DI VALUTAZIONE -GIUDIZIO E STIMA

La scrivente determina il più probabile prezzo di mercato dei suoli in esame applicando il procedimento di stima sintetico-comparativo, tenendo conto delle specifiche caratteristiche fisiche e colturali e della destinazione d'uso urbanistica.

Relativamente all'area nord del compendio B, per una superficie stimata dalla scrivente in 2.580 mq, la determinazione del valore di mercato tiene conto della vocazione edificatoria di destinazione di PRG, zona tipizzata artigianale-industriale DA. Si fa riferimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/02/2025, di approvazione della tabella dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU, sicché si assegna alla porzione di suolo ricadente in zona omogenea DA, il valore di 30,00 €/mq.

Tra gli annunci di immobili in vendita sulle piattaforme on line, si segnala il seguente il suolo di 11.000 mq, prospiciente il compendio B, oltre la SP 240, in offerta a 380.000 € (34,54 €/mq), descritto come "terreno di prossimo utilizzo industriale / commerciale".

(<https://www.idealista.it/immobile/22992619/>)

Considerate le limitazioni all'autonomo sfruttamento sancite dall'art.20 delle NTA del PRG, per l'area a destinazione artigianale-industriale in esame si stima il valore di mercato di 25 €/mq.

Relativamente ai suoli agricoli, la determinazione del valore di mercato tiene conto della coltura piantumata, del modesto numero di alberi, della giacitura piana del terreno e della favorevole accessibilità diretta da strade principali, dell'assenza di pozzo e di sistema di irrigazione.

La scrivente fa riferimento alla tabella dei valori agricoli medi dei terreni per l'anno 2024 approvata dalla Commissione Provinciale di Bari nella seduta del 24/01/2025, pubblicata sul BURP n.27 del 03/04/2025, che nella Regione Agraria n.6, alla coltura a uliveto assegna il valore di 19.000 €/ettaro. Tiene, altresì conto delle offerte di vendita sulle piattaforme on-line di immobili comparabili, in particolare, del terreno agricolo di 6.000 mq, ubicato a 3km dall'abitato cittadino, coltivato a uliveto, <https://www.idealista.it/immobile/21212288/>, per il quale la richiesta è di 14.900 €, pari a 2,48 €; del terreno agricolo <https://www.immobiliare.it/annunci/98354240/>, piantumato a uliveto, a pochi km dall'abitato, sulla strada per Casamassima, per il quale la richiesta è di 9.500 € per 3.800 mq, pari a 2,50 €/mq.

La scrivente stima 2,00 €/mq i terreni del compendio B, per la parte a destinazione agricola ed il terreno A, con la precisazione che detto valore tiene conto della vocazione edificatoria, minima, presente su suolo agricolo, ai sensi dell'art.23 delle NTA del PRG.

La scrivente stima a corpo in 3.400 € il piccolo manufatto in muratura, destinato a deposito di attrezzi agricoli, in mediocre stato conservativo, censito con la p.lla 767, corrispondente a 265 €/mq.

Per quanto riguarda il compendio identificato con la lettera B, occorre inoltre valutare la presenza del metanodotto Snam Rete Gas denominato

per una estensione stimata di circa 185 metri lineari, nonché del Punto di Riconsegna 32907701, posizionato entro la p.lla 186 del fg.83. Dalle informazioni assunte dal distretto Snam di Brindisi, competente per territorio, il suddetto impianto è in pressione ed esercizio sin dal 01/03/2003, allorquando l'opificio censito alla p.lla 160 ed il compendio di terreni identificati con la lettera B erano in capo ad una unica proprietà.

Dalla analisi della documentazione nella disponibilità della sottoscritta non risultano formalizzate e trascritte servitù.

Ai sensi del DM 17/04/2008 (*"regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8"*), considerata la tipologia di impianto e le sue caratteristiche di esercizio (informazioni fornite dal Centro Snam di Brindisi), la fascia di asservimento all'impianto ha larghezza pari a 10 metri e lunghezza pari a 150 metri lineari. All'interno di tale fascia non possono essere realizzate costruzioni, arature profonde, piantumazione di alberi di alto fusto.

Ciò premesso, la scrivente considera che il deprezzamento del suolo asservito all'impianto suddetto, ove insistono limitazioni nell'uso è compensato dal valore della indennità per la formalizzazione della servitù.

Sulla base di quanto precede si offre tabella sintetica dei valori di stima:

ID	DATI CATASTALI				SUPERFICIE PER DESTINAZIONE			VALORE DI MERCATO		
	Fg	Particella p.IIa-sub	Sup. Cat Mq	Qualità Categoria	terreno agricolo E1 Mq	suolo artigianale Industriale DA Mq	deposito attrezzi Agricoli Mq	terreno Agricolo (2 €/mq) €	Suolo Artigianale industriale DA (25 €/mq) €	deposito Attrezzi Agricoli (200 €/mq) €
A	84	60	883	uliveto	883			€ 1.766		
B	83	163	617	uliveto	3.204	2.580		€ 6.408	€ 64.500	
		165	2.381	uliveto						
		294	2.042	uliveto						
		440	744	uliveto						
		766	1.677	uliveto	1.677			€ 3.354		
		166	1.688	seminativo	1.688			€ 3.376		
		184	140	uliveto	140			€ 280		
		186	651	uliveto	651			€ 1.302		
		273	1.172	sem. arb.	1.172			€ 2.344		
		767	17	ente urbano						
		766 sub.1	17	C/2						€ 3.400
TOTALE SUPERFICIE mq					9.415	2.580	17			
VALORE DI MERCATO A CORPO PER DESTINAZIONE								€ 18.830	€ 64.500	€ 3.400
VALORE DI MERCATO A CORPO TOTALE (A+ B)								€ 86.730		
DEPREZZAMENTO DEL 15% (per vendita giudiziale)								€ 13.010		
PREZZO A BASE DA ASTA								€ 73.721		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONVERSANO (BARI)		ID CATASTALI	VALORE DI MERCATO €	DEPREZZAMENTO FORFETARIO DEL 15% €	VALORE FINALE DEL COMPENDIO CON DEPREZZAMENTO FORFETARIO €
ID					
A	Terreno agricolo di modeste dimensioni con presenza di ulivi in ordine sparso. Ubicato 1 km a sud rispetto al centro abitato con un fronte sulla SS 634 Conversano-Castellana	CT Fg.84, p.IIa 60, uliveto di 2 ^a cl. Sup.cat. 883 mq, RD € 3,88 RA € 2,74	€ 1.766,00	€ 265	€ 1.501,10
B	Suoli di complessivi 11.129 mq, in parte a destinazione agricola, in parte a destinazione artigianale-industriale, con presenza di ulivi senza sesto di impianto, deposito per attrezzi agricoli in muratura e copertura in lamiera; PdR SNAM e relativo metanodotto DN 100-75 bar, che attraversa parte del compendio. Confinante con opificio (p.IIa 160 fg.83), SS 634, SP 240 e altri suoli	CT Fg.83 p.IIa 163, uliveto di 3 ^a cl. Sup.cat. 617 mq; RD € 2,07 RA € 1,59 CT Fg.83 p.IIa 766, uliveto di 2 ^a cl. Sup. cat. 1.677 mq, RD € 7,36 RA € 5,20 CT Fg.83 p.IIa 165 uliveto di 2 ^a cl. Sup.cat. 2.381 mq, RD €10,45 RA € 7,38 CT Fg.83 p.IIa 166 seminativo di 3 ^a cl. 1.688 mq RD € 6,54 RA € 3,49 CT Fg.83 p.IIa 184 uliveto di 2 ^a sup.cat. 140 mq RD € 0,61 RA € 0,43 CT Fg.83 p.IIa 186 uliveto di 3 ^a cl. sup.cat. 651 mq RD € 2,19 RA € 1,68 CT Fg.83 p.IIa 273 semin. Arb. Di 2 ^a cl. Sup.cat. 1.172 mq RD € 6,96 RA € 4,54 CT Fg.83 p.IIa 294 uliveto di 3 ^a cl. Sup.cat. 2.042 mq RD € 6,85 RA € 5,27 CT Fg.83 p.IIa 440 uliveto di 2 ^a sup.cat. 744 mq RD € 3,27 RA € 2,31 CF Fg.83 p.IIa 767 sub.1 cat. C/2 cl.4 consistenza 9 mq sup.tot 17 mq rendita €28,82 indirizzo SS 634 Conversano Castellana snc PT	€ 84.964,00	€ 12.745	72.219,40 €
TOTALE LOTTO UNICO €			€ 86.730,00	€ 13.010	€ 73.721

La scrivente conclude il proprio elaborato con l'elenco degli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Allegati:

- All.1.A. Report foto del 13/01/2026;
- All.1.B. Report foto del 13/01/2026
- All.2 Certificato di destinazione urbanistica prot.2448/2026 del 23/01/2026
- All.3 Documentazione catastale
 - all.3.1.A. mappa catastale fg.84
 - all.3.2.A. visura storica fg.84 p.lla 60
 - all.3.1.B. mappa catastale fg.83
 - all.3.2.B visura storica fg.83 p.lla 163
 - all.3.3.B visura storica fg.83 p.lla 766
 - all.3.4.B visura storica fg.83 p.lla 165
 - all.3.5.B visura storica fg.83 p.lla 166
 - all.3.6.B visura storica fg.83 p.lla 184
 - all.3.7.B visura storica fg.83 p.lla 186
 - all.3.8.B visura storica fg.83 p.lla 273
 - all.3.9.B visura storica fg.83 p.lla 294
 - all.3.10.B visura storica fg.83 p.lla 440
 - all.3.11.B visura storica fg.83 p.lla 767
 - all.3.12.B visura storica in CF fg.83 p.lla 767, sub.1
 - all.3.13.B planimetria catastale CF fg.83 p.lla 767 sub.1
- All.4 TAV.3.3. del vigente PRG
- All.5. DCC 16/2025 Valori delle aree fabbricabili
- All.6. Vam 2024
- All.7. annunci di vendita
- All.8. DM17/04/2008
- All.9. Pec Snam del 31/03/26

Bari, li 16/04/2026

Arch. Fiorentino Rossella