

PERIZIA GIURATA DI STIMA AZIENDALE

INVENTARIO E COMPUTO METRICO

BIOAGRICOLA MARCHESANA DI B.MANNA & C.

SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE IN LIQUIDAZIONE

VIA PAVONCELLI GIOIA DEL COLLE - BARI

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

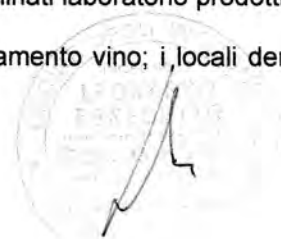
Ad evasione dell'incarico ricevuto dal Dr. Biagio Rosario MANNA, nella qualità di Socio della Bioagricola Marchesana di B. Manna & C. società agricola semplice IN LIQUIDAZIONE, il sottoscritto Ing. Leonardo BENEDETTO, iscritto presso l'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3683, dopo aver accettato l'incarico ed espletato in sede di sopralluogo gli opportuni accertamenti e rilievi, rassegna la seguente relazione di stima, consistente nella valutazione di un complesso immobiliare costituito da fabbricati dislocati nei fondi di proprietà dell'azienda stessa ed estesi su una superficie pari a 20,12 ettari.



VEDUTA AEREA

I fabbricati, tutti destinati alla attività aziendale, sono così composti :

1 - Un unico corpo di fabbrica a piano terra costituito da due appartamenti di cui uno ad uso abitativo ed un altro ad uso uffici e servizi, un deposito per attrezzatura agricola di cui una parte destinata ad impianto di lavaggio e stoccaggio sottoprodotti della produzione olearia, un frantoio oleario, un laboratorio per imbottigliamento vino, un locale bagno e spogliatoio; al di sotto di esso vi è una cisterna per lo stoccaggio dell'acqua e una cantina vinicola per produzione e stoccaggio vino. Si precisa che rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale i locali denominati : A - imbottigliamento vino e cucina sono attualmente vuoti , da destinare all'incremento della attività di produzione olearia; B – i locali denominati laboratorio prodotti caseari e laboratorio confetture, sono attualmente destinati al laboratorio imbottigliamento vino; i locali denominati



vinificazione , sala ristoro e degustazione, sono attualmente vuoti, da destinare all'incremento della attività di produzione vinicola.

- 1- Un'abitazione su due piani fuori terra allo stato rustico;
- 2- Un'abitazione a piano terra con sovrastanti piccoli vani e comunicante con due trulli preesistenti completamente ristrutturati.

Gli immobili sono ubicati in agro di Gioia del Colle in contrada Marchesana, e costituiscono un unico complesso principale distante dal centro abitato circa 3 km raggiungibile da una strada comunale asfaltata in buone condizioni di manutenzione denominata Vicinale Pavoncelli; tutti i fabbricati sono serviti dalla linea elettrica e telefonica, i fondi sono regolari e tutti delimitati da muretti a secco recentemente ricostruiti. Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà della BIOAGRICOLA MARCHESANA di B. MANNA e c. società agricola semplice, come da ultimo atto modificativo di società del 22/05/2008 del Notaio Dott. Luigi D'Agosto in Gioia del Colle, Repertorio n. 96288 Raccolta n. 26213 registrato a Gioia del Colle il 30/05/2008.

La predetta società con sede in Gioia del Colle alla Via Pavoncelli n. 2275, con Partita Iva n. 05649360723, ha come legale rappresentante il Dr. MANNA Biagio Rosario nato in Gioia del Colle il 15/05/1948.

L'oggetto di stima consiste nella valutazione dell'intero complesso immobiliare di proprietà aziendale.

Tale stima sarà effettuata tenendo conto del **valore di mercato attuale, notevolmente al di sotto dei valori di costruzione, così come esposti nella perizia estimativa asseverata redatta dallo scrivente in data 18 aprile 2012.**

CAPANNONE E APPARTAMENTI





Il fabbricato di cui al punto 1. è così costituito:

- un unico corpo di fabbrica realizzato con una struttura in calcestruzzo armato gettato in opera e solai latero cementizi armati, avente due distinte altezze, di recentissima costruzione, con diverse destinazioni e buone rifiniture con copertura piana accessibile attraverso una scala interna e delimitata da un parapetto di altezza tale da consentire l'eventuale alloggiamento di pannelli solari nonché impianto fotovoltaico; all'interno di esso sono presenti una cisterna interrata e una cantina anch'essa interrata accessibile mediante scala interna.

In tale corpo di fabbrica sono presenti due fabbricati identici tra loro sia nella distribuzione planimetrica interna che nelle rifiniture; un fabbricato destinato ad uso abitativo comprende un soggiorno, una cucina pranzo, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, due bagni, una dispensa e disimpegni. L'altro fabbricato comprende gli uffici, il laboratorio analisi prodotti agroalimentari e wc; altre superfici sono state destinate all'ingresso all'ingresso ed ai servizi per il pubblico. La superficie lorda di ogni fabbricato è pari a mq. 117,72. Gli stessi sono separati da una veranda coperta a livello di mq. 53,25. I fabbricati in questione sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, TV, citofonico, telefonico, idrico, fognante, di riscaldamento autonomo e di climatizzazione, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a taglio termico con vetro camera e persiane in alluminio anodizzato. La pavimentazione interna delle abitazioni è costituita da piastrelle in ceramica monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacate a tipo civile e imbiancate. I bagni sono piastrellati e rivestiti in ceramica smaltata di buona qualità e sono dotati di pezzi igienici della ditta Ideal

Standard con rubinetteria miscelata della stessa ditta; l'acqua calda è garantita da caldaia murale autonoma alimentata da Gas GPL. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, le porte di ingresso sono blindate. Le due abitazioni presentano un'altezza netta interna pari a mt. 3,00.

Le restanti volumetrie del suddetto unico corpo di fabbrica sono distinte per destinazione catastale come da planimetria allegata, mentre attualmente allo stato di fatto così come descritto al paragrafo 1.

Tutti questi depositi e laboratori sono pavimentati con piastrelle in gres di buona qualità e rivestiti per un'altezza di mt. 2,20 con piastrelle di ceramica smaltata anch'esse di buona qualità. Le restanti pareti non rivestite sono regolarmente intonacate a tipo civile e imbiancate. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico del tipo industriale e climatizzati, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con porte antipanico. Il deposito attrezzatura agricola avente una superficie calpestabile pari a mq. 348,56 è l'unico locale che ha caratteristiche di rifinitura di minor pregio rispetto ai precedenti, in quanto la pavimentazione è costituita da una gettata in calcestruzzo armato rifinita superficialmente al quarzo tipo industriale, gli intonaci non sono del tipo civile liscio. In esso è comunque presente impianto elettrico del tipo industriale, impianto idrico ed allarme, infissi esterni in alluminio a giunto aperto con una saracinesca esterna elettrocomandata. L'altezza netta interna di tutti i depositi suddetti è pari a mt. 4,00. L'intero corpo di fabbrica è dotato di piazzale in parte pavimentato mediante "betonelle" ed in parte con inerte stabilizzato. Sono stati realizzati altresì dei camminamenti e vialetti illuminati delimitati da piccoli muretti in pietrame a secco, la cui pavimentazione è costituita da inerte stabilizzato; tali vialetti mettono in comunicazione il suddetto corpo di fabbrica con la pertinenza scoperta dell'abitazione con annessi trulli. Come già detto in precedenza, è presente una cisterna interrata per lo stoccaggio dell'acqua proveniente da un pozzo artesiano, con una capacità di circa mc. 150,00, la sua struttura è interamente in calcestruzzo armato ed è intonacata a stagnezza. Come indicato in planimetria è altresì ubicata una cantina accessibile mediante una scala interna in calcestruzzo, ricoperta e protetta da una struttura in acciaio apribile elettricamente; anch'essa come la cisterna, strutturalmente è costituita da pareti in calcestruzzo e solettone di calpestio in calcestruzzo armato, è interamente pavimentata e rivestita per tutta la sua altezza in piastrelle di ceramica di buona qualità, è dotata di impianto per la raccolta dell'acqua di lavaggio con convogliamento tramite pompa di sollevamento alla rete di scarico. L'intero complesso edilizio esternamente è intonacato a tipo civile e tinteggiato; la copertura è piana e pavimentata con lastre di Corigliano, l'impermeabilizzazione è costituita da un doppio strato di guaina bituminosa, l'isolamento termico è garantito mediante masso a pendio misto ad argilla espansa. L'intero complesso edilizio è dotato di un impianto elettrico con centrale tecnica collocata agli ingressi dei laboratori, con quadro di comando e controllo di tutti gli impianti di illuminazione interni ed

esterni; di impianto di sicurezza con radio allarme collegato con Istituto di Vigilanza, costituito da una moderna centrale "ARITEC" con più pulsantiere collegate nei vari immobili del complesso aziendale. In ogni locale sono installati sensori volumetrici e su tutte le porte di accesso interne ed esterne sono collegati sensori urto e di apertura, inclusi i cancelli di accesso alle superfici recintate. La potenza elettrica installata è pari a 30 kW. È altresì presente un gruppo elettrogeno di 50 KW per sopperire alle necessità di utenza in caso di aumentato fabbisogno di energia o in mancanza di rete. L'impianto di illuminazione delle superfici esterne dei vialetti è costituito da n. 80 lampioncini e n. 40 punti luce sui muri perimetrali; l'impianto di illuminazione esterna degli immobili è costituito da n. 10 proiettori alogeni di notevole potenza situati in diversi punti, tali da consentire un'ampia visibilità da buona distanza; l'impianto di illuminazione interno è costituito da un congruo numero di plafoniere opportunamente distribuite in tutti i locali del capannone; l'impianto di messa a terra è costituito da n. 4 pozzetti di scarico collegati tra loro e situati all'esterno del capannone, nonché ad un collegamento alla tubazione metallica del pozzo che si estende sino a circa 300 metri di profondità. Al fine di consentire una alimentazione ed un controllo di gestione centralizzato tra i diversi immobili presenti sui fondi dell'Azienda, sono stati realizzati collegamenti mediante cavidotti sotterranei che coprono una distanza di circa 900 ml. e nei quali alloggiano in tubazioni separate cavi elettrici, cavi telefonici, cavi per impianto di sicurezza. L'approvvigionamento idrico avviene mediante riempimento delle cisterne situate in prossimità di ogni fabbricato. Le cisterne sono alimentate da tubazioni singole connesse al pozzo artesiano presente in azienda, costituenti un acquedotto esteso circa 900 ml. Ogni cisterna è provvista di pompa con pressostato e sonde di livello con indicatori luminosi di MIN e MAX; l'acqua immessa in circolo ed utilizzata nell'intero complesso aziendale viene trattata attraverso un impianto di filtrazione primario di notevole tecnologia che consente una filtratura all'uscita di 100 micron. Dalle analisi chimiche e microbiologiche effettuate l'acqua risulta essere batteriologicamente pura ed indenne da presenza di elementi inquinanti; l'impianto di sollevamento installato consente una portata di circa 35 mc. ora, aumentabile sino a 70 mc. ora. All'uscita delle singole cisterne è stato installato un notevole impianto di trattamento acqua composto da addolcitore, doppia ulteriore filtratura per ridurre il passaggio a 30 micron e successivamente a 10 micron, doppia lampada battericida a raggi UV per completa debatterizzazione finale. In tal modo viene attuato un processo di filtratura e sterilizzazione dell'acqua con mezzi esclusivamente fisici, senza aggiunta di qualsiasi prodotto chimico, affinché l'acqua destinata al consumo umano, animale, ai processi di produzioni agroalimentare risulti di elevatissima qualità. Il controllo dei parametri viene regolarmente effettuato nel laboratorio interno alla azienda nonché periodicamente da laboratori accreditati.

L'intero complesso edilizio sopra descritto è accatastato all'Agenzia del Territorio di Bari Catasto Fabbricati al Fg. 29 p.la 491/4 Cat. D10, rendita € 9.365,00, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 100 del 29/06/2000 e successiva Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 81 del 30/06/2004 e resa agibile in data 20/07/2004 Reg. Abitabilità n.25.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Tale complesso edilizio, sia per la cura dei particolari tecnici e costruttivi che per la modernità degli impianti, rappresenta uno dei pochi esempi di progetto edilizio ideato per conferire agli immobili un grado di funzionalità che gli consenta una destinazione d'uso polivalente, sia come unità immobiliari abitative che come unità produttiva singola o accorpata. Pertanto la realizzazione ha comportato **costi di costruzione ben oltre superiori alla media**, che il sottoscritto nella qualità di progettista e direttore dei lavori ha avuto modo di quantificare con notevole esattezza, ma stante la attuale crisi del settore immobiliare, si sono abbattuti notevolmente i prezzi sino a determinare valori **assolutamente attendibili** finalizzati ad una rapida liquidazione della società. Considerato che si sono dovuti effettuare lavori straordinari di preparazione dei terreni , opere di consolidamento ed infrastrutturali non comuni, i valori unitari espressi sono comprensivi dei costi aggiuntivi sostenuti per la realizzazione dei fabbricati. Le opere comuni sono indicate a parte.

Le superfici indicate sono quelle coperte al lordo dei muri esterni.

Tenuto conto di tutto quanto sinora esposto, si ritiene opportuno determinare il seguente valore commerciale attuale del complesso immobiliare in esame:

LEGENDA	U.M.	QUANTITA'	COSTO EMENDATO	IMPORTO
IMMOBILE N. 1 - CAPANNONE				
Abitazione ed Uffici	M.Q.	235	1100	258.500,00
Veranda Coperta	M.Q.	53	700	37.100,00
Laboratori Produzione Vino	M.Q.	187	1100	205.700,00
Cantina Interrata	M.Q.	61	1100	67.100,00
Locali Servizi Frantoio	M.Q.	119	1100	130.900,00
Impianto Molitura Olio	M.Q.	58	1100	63.800,00
Servizi Manodopera e Punto Vendita	M.Q.	30	1100	33.000,00
Deposito Macchine e Impianto Lavaggio Frantoio	M.Q.	316	700	221.200,00
Cisterna Interrata Stoccaggio Acqua	M.C.	150	130	19.500,00
TOTALE				1.036.800,00

Pertanto il valore complessivo dell'immobile di cui al punto 1. oggetto di stima è pari ad €. 1.036.800

VILLA IN COSTRUZIONE



Il fabbricato di cui al punto 2. è costituito da un'abitazione su due piani fuori terra con portico e piazzale, i due piani sono comunicanti attraverso una scala interna in calcestruzzo, la struttura portante è a telaio in calcestruzzo armato con solaio intermedio latero-cementizio e coperture a tetto mediante solai latero-cementizi armati. La copertura è completa e cioè : masso a pendio e impermeabilizzazione composta da uno strato di guaina bituminosa armata e sovrastanti tegole del tipo portoghese è altresì completa la copertura del portico che presenta la stessa tipologia.

Allo stato attuale l'immobile è privo di infissi interni ed esterni; completamento impianto elettrico ; pavimentazione e rivestimenti.

L'abitazione ha una superficie coperta tra primo e secondo piano pari a mq. 192,27 con un terrazzo a livello di primo piano pari a mq. 46,18 ed un portico di piano terra pari a mq. 135,75. Intorno all'abitazione è presente un piazzale pari a mq. 500,00. Essa è composta a piano terra da ampio portico, un soggiorno, cucina, due camere da letto, di cui una con guardaroba, due bagni, studio e disimpegni, il primo piano è composto da due camere da letto, due bagni, uno spogliatoio e disimpegno con terrazzo a livello. L'abitazione è accatastata all'Agenzia del Territorio di Bari Catasto Fabbricati al Fg. 20 p.la 330/1, è stata realizzata in virtù della Concessione in Sanatoria n. 91/89, Concessione Edilizia n.63 del 03/06/1994 e successiva Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n.283 del 10/07/1997. Le superfici indicate sono quelle coperte cioè al lordo dei muri esterni.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Tenuto conto delle quotazioni relative ai costi di realizzazione sostenuti, nonché dello stato di costruzione in cui l'immobile si trova, si ritiene opportuno determinare il seguente valore intrinseco attuale del complesso immobiliare in esame:

IMMOBILE N. 2

Abitazione	M.Q.	192	800,00	153.600,00
Portico calcolato ad 1/2 della Superficie	M.Q.	67	500,00	33.500,00
Terrazzo calcolato ad 1/2 della Superficie	M.Q.	23	500,00	11.500,00
Piazzale completo di impianti e recinzione	M.Q.	500	60,00	30.000,00
Cisterna Interrata Stoccaggio Acqua	M.C.	80	130,00	10.400,00

TOTALE

239.000,00

Pertanto il valore dell'immobile di cui al punto 2. oggetto di stima è pari ad €. 239.000,00

TRULLO ED ABITAZIONE ANNESSA





Il fabbricato di cui al punto 3. è costituito da un'abitazione a piano terra con sovrastanti piccoli vani e comunicante con due trulli preesistenti completamente ristrutturati. L'abitazione a piano terra è composta da un salone, da una zona pranzo, una camera da letto, un bagno e lavanderia per una superficie coperta di mq. 63,79. Nel vano pranzo è presente una scala interna in legno di comunicazione con il sovrastante primo piano, il quale è composto da una camera da letto, bagno e disimpegno per una superficie coperta pari a mq. 16,00. L'abitazione è comunicante attraverso un disimpegno con due trulli adibiti a soggiorno e cucina; tali trulli sono stati completamente ristrutturati e riattati, mettendo a nudo la pietra calcarea mediante sabbiatura, consolidando le fogature; tutte le pietre calcaree costituenti i trulli sono state accuratamente pulite e protette con vernice idrorepellente, la cui superficie coperta è pari a circa mq. 50,26. L'abitazione e i trulli sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, TV, citofonico, telefonico, idrico, fognante, di riscaldamento autonomo, di climatizzazione ed allarme; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a taglio termico con anima e vetro blindato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica monocottura, le pareti sono intonacate a tipo civile e imbiancate. I bagni sono piastrellati e rivestiti in ceramica smaltata di buona qualità e dotati di pezzi igienici della ditta Ideal Standard con rubinetteria miscelata della stessa ditta. L'acqua calda è prodotta da caldaia murale alimentata da Gas GPL. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, la porta di ingresso è blindata. L'abitazione è dotata di ampio piazzale di circa mq. 1.900,00 con camminamenti delimitati da muretti a secco collegati con il complesso edilizio già descritto in precedenza. L'abitazione è accatastata all'Agenzia del Territorio di Bari Catasto Fabbricati al Fg. 29 p.IIa

492/1 Cat. A/7, Classe II, è stata oggetto di pratica di Condono Edilizio ex art. 32 Legge n. 326 del 24/11/2003 con Pratica n. 574/04. Le superfici indicate sono quelle coperte al lordo dei muri esterni.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

IMMOBILE N. 3

Abitazione Recente Costruzione	M.Q.	79	700	55.300,00
Trullo Costruzione Originale	M.Q.	50	1000	50.000,00
Piazzali e Pavimentazioni- Strada Interna	M.Q.	1900	50	95.000,00
Cisterna Interrata Stoccaggio Acqua	M.C.	80	130	10.400,00

TOTALE

210.700,00

Pertanto il valore dell'immobile di cui al punto 3. oggetto di stima è pari ad €. 262.600,00

OPERE COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI

Piazzali e Viali	M.Q.	2400	40	96.000,00
Muretti a Secco Tradizionali	M.L.	1800	80	144.000,00
Muretti a Secco con Recinzione metallica	M.L.	1200	170	204.000,00
Acquedotti Sotterranei dal Pozzo agli Immobili	M.L.	900	35	31.500,00
Impianto Sotterraneo Gruppo Elettrogeno Immobili	M.L.	900	30	27.000,00
Impianto Elettrico	CORPO	1	80000	80.000,00
Impianto Sicurezza	CORPO	1	12000	12.000,00
Pozzo Artesiano con Impianto Filtrazione	CORPO	1	70000	70.000,00
Impianto Trattamento Acqua Laboratori	CORPO	1	7000	7.000,00

TOTALE

671.500,00



GRUPPO ELETTROGENO



POZZO ARTESIANO CON FILTRAZIONE PRIMARIA



IMPIANTO INTERNO TRATTAMENTO ACQUA

Il valore complessivo degli immobili valutati ai punti 1. 2. 3. comprensivo di tutte le opere comuni distribuite ed al servizio dell'intero complesso aziendale oggetto di stima è pari a :

Immobile di cui al punto 1. = € 1.036.800,00

Immobile di cui al punto 2. = € 239.000,00

Immobile di cui al punto 3. = € 210.700,00

Opere comuni globali = € 671.500,00

Totale € 2.158.000,00 Corrispondente al valore di stima dell'intero complesso immobiliare.



VALORE DEI MACCHINARI-ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI PRODUZIONE AZIENDALE

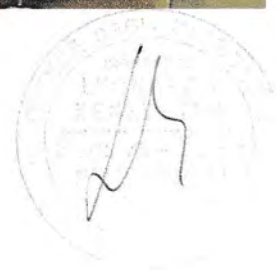
LABORATORIO PRODUZIONE OLIO

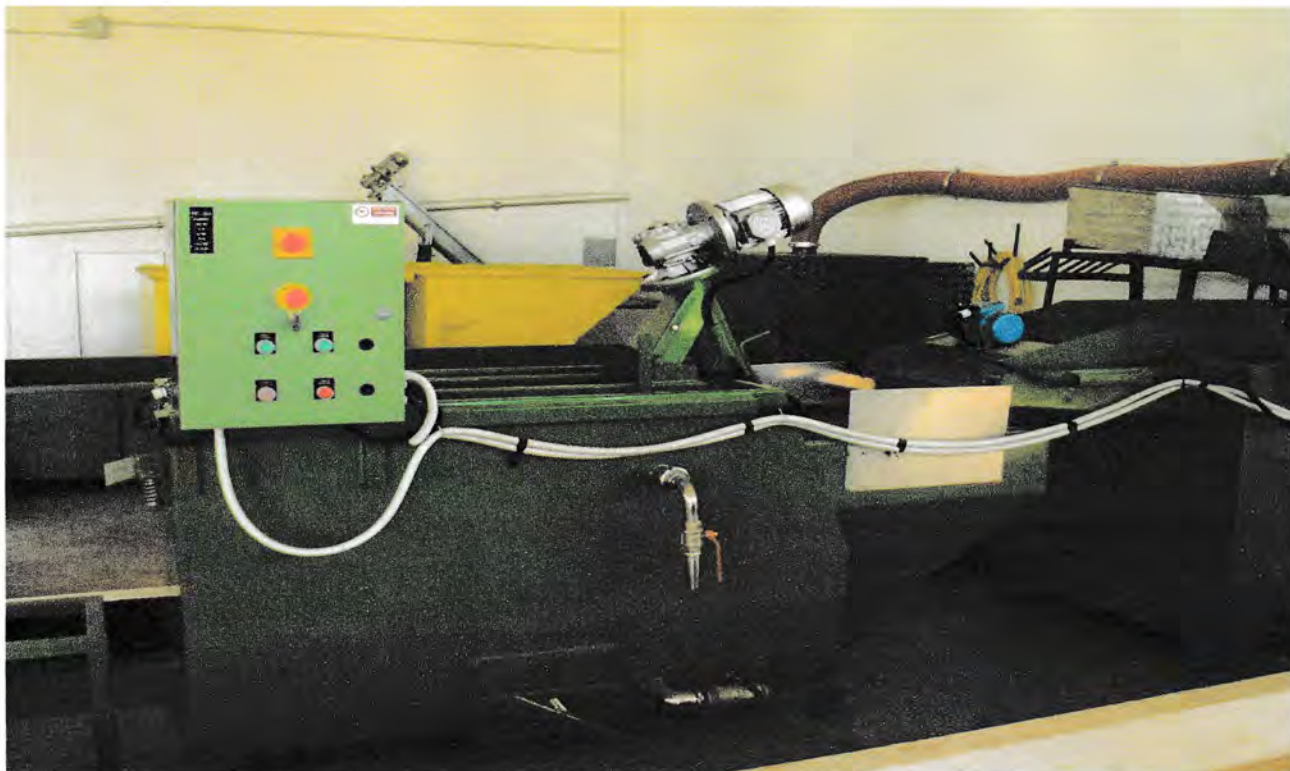


IMPIANTO DI MOLITURA



IMPIANTO STOCCAGGIO E IMBOTTIGLIAMENTO OLIO





IMPIANTO LAVAGGIO OLIVE

È costituito da frantoio Mod. "PEGASO 500" della Ditta O.M.T., a ciclo continuo, per la produzione media di circa 5 q.li/h, installato in una zona dedicata del locale frantoio.

L'olio che fuoriesce dal decanter viene raccolto in una vasca e pompato attraverso idonee tubazioni ad un silos in acciaio inox di circa 60 q.li di capacità e n. 1 silos di 750 litri di capacità, situati nello stesso locale di produzione ove risulta possibile il controllo della temperatura ambientale per un corretto stoccaggio del prodotto finito.

Vi è inoltre un'area dedicata nel deposito attrezzi agricoli ove sono installati i macchinari idonei al prelavaggio, lavaggio e defogliazione delle olive, nonché la vasca per la raccolta delle acque di vegetazione e i contenitori di raccolta della sansa ; in quest'ultimo settore è presente una telecamera collegata ad un monitor installato nel locale frantoio, per il controllo dei flussi dei prodotti di scarto.

Tutto l'impianto di produzione dell'olio è corredato da idonei impianti elettrici, con alimentazione dell'acqua e tubazione di scarico, oltre che di una autoclave alimentata di acqua calda e fredda premiscelata, al fine di garantire un flusso di acqua a temperatura e pressione di esercizio costanti durante le fasi di lavorazione. La produzione potenziale è di circa 70.000 litri di olio per anno, con la sola aggiunta di silos per stoccaggio olio.

Nello stesso locale sono presenti piani di lavoro in acciaio inox con installati i seguenti macchinari costituenti linea di imbottigliamento completa:

- riempitrice semiautomatica per bottiglie di vario formato
- tappatrice capsulatrice semiautomatica per bottiglie
- attrezzatura varia per capsule termoretraibili e confezionamento imballaggi in cartoni

VALORE DI STIMA

A CORPO € 100.000,00

CANTINA VINICOLA



STOCCAGGIO VINO



IMPIANTO IMBOTTIGLIAMENTO



Sono presenti le seguenti attrezzature:

- soffiatrice / sciacquatrice ad aria compressa
- etichettatrice a nastro
- vasca in acciaio inox capacità 130 q.li, con passerella su due lati e scala d'accesso;
- silos in acciaio inox per stoccaggio vino copertura mobile capacità 75 q.li;
- silos in acciaio inox per stoccaggio vino capacità 90 q.li
- impianto idrico con scarico mediante pompa di aspirazione forzata collegata al collettore principale;
- n. 2 pompe mod. LIVERANI per travaso mosto;
- torchio idraulico;
- n. 2 pigiaderaspatrici
- impianto di aspirazione per eliminazione totale dei gas prodotti durante la fermentazione, con ricambio d'aria manuale e temporizzato;
- impianto di illuminazione con funzione alternativa ad impianto lampade UV per debatterizzazione;
- botola di accesso al locale con apertura e chiusura mediante funzionamento idraulico o manuale.

Si precisa che tutti gli impianti sono muniti di doppi comandi interni ed esterni per motivi di sicurezza.

Tutto quanto sinora descritto si riferisce alla sola fase di lavorazione primaria del vino; a completamento del ciclo produttivo si trovano allocati in altro locale macchinari ed attrezzature per l'imbottigliamento e confezionamento dei prodotti finiti.

In quest'ultimo locale, collegato mediante tubazioni in acciaio inox ed impianto di telecomando pompe al locale cantina ove sono alloggiati i silos, avviene il confezionamento delle bottiglie nonché la successiva deposizione nei contenitori di stoccaggio per l'affinamento del prodotto.

Anche in questo locale è installato un impianto con relativi quadri per il controllo della umidità, temperatura e ricambio temporizzato dell'aria.

La produzione realizzabile con la suddetta struttura produttiva consiste in circa 30.000 bottiglie/anno, elevabile fino a 150.000 con l'impiego di altri silos per stoccaggio.

VALORE DI STIMA A CORPO € 65.000,00

ASPETTI AGRONOMICI

L'azienda ha un ordinamento produttivo misto, caratterizzato dalla produzione viticola, olivicola, frutticola e zootecnica. E' iscritta all'albo degli operatori Agrituristici al n. 1095 come da certificato della Regione Puglia del 12/07/07: la sua posizione geografica (vicinanza casello autostradale, centralità rispetto a mete turistiche di rilevanza internazionale come Alberobello e Matera e rispetto a due capoluoghi di provincia, Bari e Taranto), la localizzazione in una zona poco antropizzata con peculiarità ambientali e naturalistiche, la collocazione in un' area connotata da produzioni tipiche (mozzarella, DOC Gioia del Colle Primitivo), costituiscono degli aspetti molto vantaggiosi per lo sviluppo dell'attività agrituristica.

La SAT aziendale è di circa 20 ettari, costituita da otto corpi fondiari ricadenti in agro di Gioia del Colle. Il centro aziendale è posizionato alla "Contrada Marchesana", in Via Vic.le Pavoncelli in Zona E/2 del P.R.G. del comune di Gioia del Colle.

In tabella a seguire si riportano i dati catastali dell'azienda:

Foglio	Particella	Sub	Superficie			Categoria Qualità Colturale	/
			Ha	Are	Ca		
29	491	2				Capannone	
"	"	3				Appartamenti	
"	"			41	69	Ente Urbano	
29	492	1				Trullo	
"	"			21	27	Ente Urbano	
20	330	1				Villa - rustico	
29	499	1				Ovile	
"	"			02	88	Ente Urbano	
29	501	1				Fienile	
"	"			01	21	Ente Urbano	
29	506	2				Fienile	
"	"			00	34	Ente Urbano	
29	502	2				Fienile	
"	"			01	34	Ente Urbano	
29	504	2				Legnaia	
"	"			00	55	Ente Urbano	
20	187			18	96	Uliveto	
29	37			40	12	Seminativo-Arborato	
29	78		02	54	90	Seminativo	
20	295			31	67	Uliveto	
29	433			11	70	Uliveto	
29	469			73	20	Uliveto	
"	"			05	20	Seminativo	
20	328			45	20	Seminativo	
"	"			10	04	Vigneto	
"	"			01	00	Uliveto	
29	479			51	00	Uliveto	
"	"			11	39	Seminativo-Arborato	
29	481			11	00	Seminativo	
"	"			00	89	Mandorleto	
29	483			11	54	Seminativo	
29	488			05	00	Uliveto	
"	"			34	63	Seminativo-Arborato	
29	489			95	23	Uliveto	
20	133			25	10	Uliveto	
20	237			24	10	Uliveto	
20	164			22	00	Uliveto	
"	"			01	43	Seminativo	
29	80			06	70	Seminativo-Arborato	

29	85			36	19	Uliveto
"	"			01	94	Vigneto
29	86			32	81	Uliveto
29	260			43	40	Uliveto
"	"			06	75	Seminativo-Arborato
29	439			12	68	Uliveto
29	440			12	70	Uliveto
29	454			60	00	Uliveto
"	"			07	43	Seminativo-Arborato
29	455			16	00	Uliveto
"	"			06	03	Seminativo-Arborato
29	466			00	50	Seminativo
"	"			00	15	Mandorleto
29	468			84	00	Seminativo
20	81			29	00	Uliveto
"	"			31	78	Seminativo-Arborato
20	109			08	48	Seminativo
"	"			23	72	Uliveto
20	110			30	49	Seminativo
"	"			01	02	Uliveto
20	130			44	00	Vigneto
"	"			07	70	Seminativo-Arborato
20	168			65	57	Uliveto
20	131			12	90	Vigneto
20	171			47	00	Uliveto
"	"			13	98	Mandorleto
20	173			06	34	Uliveto
20	174			44	00	Uliveto
"	"			11	76	Seminativo-Arborato
20	175			69	82	Seminativo
20	186			44	05	Seminativo
"	"			01	02	Uliveto
20	324			00	14	Fabbr.Rur.-Variaz.d'Uff.
20	325			00	16	Fabbr.Rur.-Variaz.d'Uff.
29	38			16	16	Uliveto
29	40			38	02	Seminativo
29	44			20	00	Seminativo
"	"			03	97	Mandorleto
29	79			12	20	Seminativo
29	509			65	96	Uliveto
29	500			28	86	Uliveto
29	503			35	14	Uliveto
29	505			12	34	Uliveto
20	267			30	46	Uliveto
20	185			30	45	Seminativo-Arborato
Totale		20	12	35		

L'azienda è ubicata nella zona a ridosso dell'alta Murgia, presentandosi per lo più come una distesa quasi pianeggiante, interrotta spesso da zone più alte o declivi e caratterizzata dalla presenza di seminativi, oliveti, ciliegeti e vigneti ad uva da vino. La superficie agricola è suddivisa come segue:

➤ Oliveto	HA 9.79.00
➤ Vigneto ad uva da vino	HA 0.82.00
➤ Mandorleto	HA 0.74.00
➤ Frutteto	HA 1.36.00
➤ Erbaio	HA 4.80.00
➤ Orto	HA 1.80.00
➤ Incolto	HA 0.27.00
➤ Tare	HA 0.54.35

FATTORI DEL CLIMA

- a- Temperatura: Le temperature sono elevate nel periodo estivo, si mantengono su valori relativamente miti nel periodo invernale e solo raramente il termometro scende al di sotto di 0° C. ;
- b- Precipitazioni: Le precipitazioni medie annue sono di 550 mm. circa, esse però seguono andamento opposto a quello delle temperature: sono infatti quasi nulle nel periodo estivo e concentrate per lo più in autunno – inverno, quando è minimo il fabbisogno idrico delle coltivazioni;
- c- Vento: La ventosità della zona non presenta caratteristiche particolari: i venti prevalenti, Levante e Maestrale da N-O, quasi mai raggiungono velocità e forza tali da recare seri danni all'agricoltura;
- d- Neve e Grandine: Anche per questi fattori climatici si può affermare che quasi mai raggiungono intensità tali da provocare danni al settore agricolo.

TERRENO

I terreni aziendali sono quelli tipici della zona; essi possono definirsi tendenzialmente argillosi – calcarei, con presenza di scheletro. Tutta la superficie aziendale è stata interessata da un intervento di miglioramento fondiario che ha avuto come obiettivo quello di aumentare la fertilità del terreno: attraverso delle macchine di grossa potenza e per mezzo di " frese frangipietre" sono state eliminate le rocce superficiali, infine ridotte in materiale pietroso di piccole dimensioni, modificando pertanto la granulometria del suolo interessato; questa operazione ha permesso un aumento del franco di coltivazione, variabile dai 30 – 50 cm, ricco di scheletro. Pertanto si è ottenuto un terreno particolarmente "fresco" adatto allo sviluppo di colture arboree, e alla coltivazione con mezzi meccanici, come fresatrici, che prima non potevano essere impiegati. Il sottosuolo è costituito generalmente da rocce calcaree fessurate che consentono un buono smaltimento delle acque.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE AZIENDALI

L'oliveto è costituito principalmente con piante della Cv Coratina che sono allevate a vaso con un sesto irregolare. Le piante presentano un ottimo stato vegetativo e sono abbastanza produttive, grazie alle pratiche agronomiche effettuate in azienda. Infatti la potatura annuale (sia al verde che al secco), le lavorazioni superficiali del terreno, la concimazione organica e, quando occorrono, i trattamenti antiparassitari con prodotti ammessi in agricoltura biologica, consentono di mantenere le piante in un buon equilibrio vegeto-produttivo e di produrre olive da olio con ottime caratteristiche per la trasformazione. Le

olive raccolte entrano nel processo di trasformazione aziendale per la produzione di olio extra-vergine d'oliva. Il vigneto ad uva da vino è costituito dalla cultivar Primitivo che è allevata a tendone e iscritta regolarmente all'elenco IGT "Puglia Primitivo". Il prodotto ottenuto, come nel caso delle olive, entra come input nel processo di trasformazione realizzato in azienda che si conclude con l'imbottigliamento del vino e la vendita. Il mandorleto è costituito prevalentemente dalla cv. F. Ceo ed è allevato a vaso con tecniche tradizionali; le piante sono disposte con sesto irregolare. Il frutteto misto, invece, è costituito da piante di ciliegio, fico, pesco e susino.

I restanti 5.60.00 Ha di seminativo vengono impiegati in azienda per la coltivazione in rotazione di ortaggi e erbaio misto come coltura da rinnovo. In particolare circa 1.00.00 Ha viene coltivato ad ortaggi sia a ciclo autunno-vernino che primaverile-estivo, mentre i restanti 4.60.00 Ha sono coltivati ad Erbaio Misto (veccia, avena ecc.) che annualmente a maggio vengono sfalciati con una produzione di circa 70q.li ha di erbaio misto affienato. La maggior parte della superficie agricola è in irriguo e viene alimentata da un pozzo presente nel centro aziendale.

STRUTTURE ANNESSE ESISTENTI

Tali strutture, sono indicate nella planimetria allegata, ed ammontano a complessivi mq.500 circa, tutte servite da impianto idrico, elettrico ed illuminazione. La destinazione d'uso è comunque tuttora al servizio della attività agricola di produzione primaria.

PROCEDURA DI STIMA dei terreni e costruzioni rurali

Nella stima si è tenuto conto dei seguenti parametri: superficie, caratteristiche pedologiche, orografia, qualità del soprassuolo, densità di piante, vicinanza all'insediamento urbano, vie di accesso. Si è ricorso ad una stima sintetica per valori tipici, basata sui prezzi vigenti sul mercato fondiario di fondi simili a quelli interessati; i dati necessari sono stati desunti dalle informazioni acquisite dalle agenzie immobiliari, da intermediari e notai della zona.

TERRENI E COSTRUZIONI RURALI

TIPOLOGIA

Oliveto	HA	9,79	12.000,00	117.480,00
Seminativo	HA	6,36	10.000,00	63.600,00
Vigneto	HA	0,82	20.000,00	16.400,00
Mandorleto e Frutteto	HA	2,10	10.000,00	21.000,00
Fabbricati Rurali	M.Q.	500	200,00	100.000,00

TOTALE TERRENI E COSTRUZIONI RURALI

318.480,00

Si ritiene opportuno precisare che **tali valori non tengono conto dei miglioramenti fondiari effettuati dal titolare: infatti per la frantumazione del materiale roccioso, compiuta su circa 19.00 ettari sono stati spesi circa €5.000/ha, per un costo totale di €95.000.**

Pertanto il valore stimato dei fondi, inclusivo delle costruzioni rurali, è pari ad € 499.500,00

Valore complessivo di stima :

Immobili ed infrastrutture	€ 2.158.000,00
Macchinari-Attrezzature-Impianti Frantoio e Cantina	€ 165.000,00
Terreni e Costruzioni Rurali	€ 318.480,00
Totale complessivo di stima	€ 2.641.480,00

Arrotondati in diminuzione ad euro 2.600.000 (euro duemilioneiseicentomila)

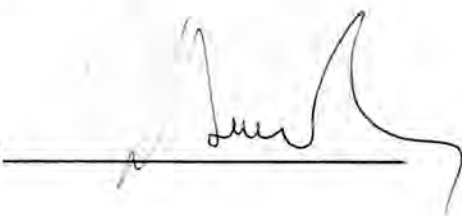
Tanto si doveva per il gradito incarico conferito dal dr. Biagio Rosario MANNA.

Gioia del Colle, li, 10 febbraio 2023

In Fede

Il tecnico incaricato

ing. Leonardo BENEDETTO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leonardo', is written over a horizontal line.

Repertorio numero 2210

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dieci febbraio duemilaventitrè

In Gioia del Colle nel mio studio alla via Roma numero quarantaquattro

Innanzi a me dottoressa Ottavia Spaziante Notaio in Gioia del Colle, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Bari

Si è costituito

- Ingegnere **BENEDETTO Leonardo** nato a Gioia del Colle (BA) il 13 ottobre 1956 ed ivi residente alla via Quattro Giornate di Napoli n.6, il quale dichiara di avere il seguente codice fiscale BND LRD 56R13 E038A.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiede di asseverare con giuramento la relazione peritale che precede da lui redatta scritta su n.20 (venti) fogli per n.20 (venti) facciate, oltre alla presente.

Aderendo alla richiesta fattami, previa ammonizione formulata ai sensi di legge sull'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false, l'ingegnere **BENEDETTO Leonardo** presta giuramento pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho formato il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su una pagina di questo foglio e viene da me letto al costituito che lo trova conforme alla sua volontà e lo approva sottoscrivendolo con Me Notaio alle ore *novi e minuti aliquante*.

Leonardo Benedetto

Ottavia Spaziante

