

PREGIO IMMOBILIARE

EXCLUSIVE ITALIAN PROPERTIES

PROPONE IN VENDITA



Castellana Grotte, Proprietà panoramica con Trulli

Contrada Scorcia, , CASTELLANA GROTTES (BA)

Rif.: 9113RA17746

Tipologia: Trulli

Prezzo

Prezzo €1.500.000,00

Prezzo aggiornato €1.500.000,00

Anno 0
Contratto R

Caratteristiche dell'immobile

Anno 0
Classe energetica V
EPI 165
Occupazione al LB

Piano 0
Livelli 1
Piani totali 0
Unità 8

Vani 20
Camere 0
Bagni 0
Cucina Non definito
Soggiorno
Ingresso IN

Arredato No
Ascensore No
Riscaldamento Autonomo
Condizionatore No

In posizione privilegiata, su un promontorio naturale con vista aperta sulla campagna circostante, proponiamo in vendita un compendio immobiliare di straordinario potenziale, situato nell'agro di Castellana Grotte. L'intera proprietà si estende su un terreno di circa 73.000 metri quadrati, prevalentemente a uliveto, e comprende sette fabbricati distinti, per una superficie coperta complessiva di oltre 600 metri quadrati, distribuiti tra abitazioni, locali tecnici e spazi accessori. Il cuore del complesso è rappresentato da una casa padronale di circa 250 mq, già strutturalmente completa, circondata da altre unità residenziali classificate A/3 (rispettivamente di 240 mq, 142 mq, 80 mq e 38 mq), oltre a locali di deposito (77 mq netti suddivisi in due corpi distinti) e un ulteriore corpo ad accastamento provvisorio. Tre dei sette fabbricati sono raccolti attorno al nucleo principale, mentre gli altri sono distribuiti nel fondo agricolo, garantendo una perfetta modularità di utilizzo. La proprietà è servita da pozzo artesiano e si presta naturalmente a interventi di valorizzazione: è già stato redatto un progetto di massima per la trasformazione dell'intero complesso in una struttura ricettiva di charme con residenza privata annessa. Le volumetrie esistenti, la disposizione degli edifici e la conformazione del terreno permettono infatti di realizzare una struttura diffusa, con ambienti indipendenti, zone comuni e ampi spazi esterni fruibili in ogni stagione. Il contesto e il potenziale: Castellana Grotte rappresenta oggi una delle realtà più dinamiche della Puglia centrale. Nota per le sue celebri grotte carsiche, attira ogni anno decine di migliaia di visitatori, grazie anche alla vicinanza con Polignano a Mare, Alberobello e la Valle d'Itria. Negli ultimi anni il comune ha conosciuto una progressiva crescita in termini turistici, infrastrutturali e immobiliari, e si prevede un'ulteriore accelerazione nei prossimi anni, trainata da investimenti pubblici e privati nel settore ricettivo. Questa proprietà permette di intercettare appieno tale crescita. La superficie, la posizione, la configurazione già esistente degli edifici e le potenzialità paesaggistiche costituiscono le basi ideali per un progetto ad alto valore aggiunto. L'acquirente potrà sviluppare una struttura turistico-ricettiva in grado di generare redditività fin dalle prime stagioni, valorizzando un segmento in forte domanda: quello delle dimore di charme immerse nella natura, ma a breve distanza dai centri urbani e dalle mete balneari. In alternativa, la proprietà si presta a diventare una residenza privata di altissimo livello, con multiple dependance da destinare a ospiti, famiglia o attività professionali. Ulteriore vantaggio: il comune di Castellana Grotte, con meno di 20.000 abitanti, consente di accedere a importanti agevolazioni fiscali, tra cui l'imposta di registro ridotta al 2% per l'acquisto come prima casa e al 7% come seconda casa. La proprietà è da ristrutturare, ma la presenza del progetto di massima, unita alla disponibilità immediata dei volumi e del

Consistenze

Superficie principale	560 Mq	Superficie balconi	0 Mq
Superficie cantina	0 Mq	Superficie terrazza	0 Mq
Superficie taverna	Mq	Superficie giardino	0 Mq
Superficie mansarda	0 Mq	Superficie piscina	Mq
Superficie garage	0 Mq	Superficie terreno	72500 Mq



T. +39 339 8217338 (W hatsapp) - 080 219 8820 - info@pregioimmobiliareitalia.it

SEDI: MONOPOLI, BARI, CISTERNINO, MILANO

pregioimmobiliareitalia.it