

Fabio G. LETTERE

AGRONOMO

Dottore in Scienze Agrarie

Dottore in Scienze dell'Ingegneria Agraria

Dottore in Verde Ornamentale e Tutela del Paesaggio

via San Vito, n° 168

73010 Lequile (Lecce)

348.2713287

p.e.o.: fabio.lettere@libero.it

p.e.c.: f.lettere@conafpec.it

**“PROCEDURA FALLIMENTARE N° 31/2013
“--- Omissis ---.” IN LIQUIDAZIONE
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA”**

COMMITTENTE

TRIBUNALE DI BRINDISI - Sig. GIUDICE Dr. ANTONIO I. NATALI

Lequile (Lecce), 3 giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Agr. Fabio G. LETTERE



Incarico

Con incarico del Sig. Giudice Dr. Antonio I. Natali, comunicato con P.E.C. il 19 novembre 2021, lo scrivente Fabio G. Lettere, regolarmente iscritto sia all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Lecce al n° 449 che al Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Lecce al n° 1023, con Studio Tecnico in Lequile alla via San Vito n° 168; ha redatto la presente Perizia Tecnico-Estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla "Procedura fallimentare n° 31/2013 "--- Omissis ---" in Liquidazione".

Quesiti

Al momento dell'incarico, contestuale al sopralluogo del 25 novembre u.s., il Sig. Giudice Dr. Antonio I. Natali, ha disposto i seguenti quesiti:

“.....

Il G.D. dato atto, dispone che il presente Dr. Lettore determini il valore di mercato considerata la destinazione a seminativo; verifichi l'entità della PAC ricevuta dalla Società detentrica.

.....”.

Inoltre, nel consulto tecnico dell'8 marzo u.s., ha aggiunto il seguente quesito:

“.....

A questo punto il Giudice dispone che il CTU provveda anche a quantificare il canone di affitto medio annuo dei terreni oggetto della Perizia.

.....”.

Sopralluoghi tecnico-operativi

Sono stati effettuati i seguenti sopralluoghi:

- 1) il 25 novembre 2021, nella Città di Brindisi, in Contrada “Scalo San Vito”, alla presenza:
 - a) del Sig. Giudice Antonio I. Natali;
 - b) del Dr. Teodoro Contardi, Curatore Fallimentare;
 - c) del Dr. --- Omissis ---, gestore dei Terreni;
 - d) del Per. Agr. Samuele De Iaco, collaboratore del CTU;
 - e) della Dr.ssa Concita De Maria, assistente al Magistrato;
 - f) il Sig. Sergio Manzo, autista del Magistrato.

- 2) il 1 dicembre 2021, nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici e l’Ufficio Tecnico Comunale;

- 3) il 3 dicembre 2021, nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici;

- 4) il 6 dicembre 2021, nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici;

- 5) il 10 dicembre 2021, nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici;

- 6) il 16 dicembre 2021, nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici e l’Ufficio Tecnico Comunale;

- 7) il 20 dicembre 2021, nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici;

- 8) il 4 gennaio u.s., nel Comune di Carovigno presso operatori economici, consulenti tecnici e l’Ufficio Tecnico Comunale;

- 9) il 10 gennaio u.s., nei Comuni di Latiano e San Michele Salentino presso operatori economici, consulenti tecnici e l’Ufficio Tecnico Comunale;

- 10) il 14 gennaio u.s., nel Comune di Mesagne presso operatori economici, consulenti tecnici e l’Ufficio Tecnico Comunale;

- 11) il 10 gennaio u.s., nei Comuni di Torre Santa Susanna e San Pancrazio Salentino presso operatori economici, consulenti tecnici e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 12) il 18 gennaio u.s., nel Comune di San Donaci presso operatori economici, consulenti tecnici e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 13) il 21 gennaio u.s., nel Comune di Cellino San Marco presso operatori economici, consulenti tecnici e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 14) il 24 gennaio u.s., nel Comune di San Vito dei Normanni presso operatori economici, consulenti tecnici e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 15) il 27 gennaio u.s., nel Comune di San Pietro Vernotico presso operatori economici, consulenti tecnici e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 16) il 3 febbraio u.s., nel Comune di Torchiariolo presso operatori economici, consulenti tecnici e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 17) il 9 febbraio u.s., nella Città di Brindisi, per effettuate i rilievi fotografici, con:
 - a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) il Dr. Vincenzo Cagnazzo, collaboratore del C.T.U.; (Allegato n°)
- 18) l'11 febbraio u.s., nella Città di Brindisi, per effettuate i rilievi fotografici, con:
 - a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) il Dr. Vincenzo Cagnazzo, collaboratore del C.T.U.;
- 19) il 17 febbraio u.s., nella Città di Brindisi, per effettuate i rilievi fotografici, con:
 - a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) il Dr. Vincenzo Cagnazzo, collaboratore del C.T.U.;
- 20) il 18 febbraio u.s., nella Città di Brindisi, per effettuate i rilievi fotografici, con:
 - a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) il Dr. Vincenzo Cagnazzo, collaboratore del C.T.U.;

- 21) il 22 febbraio u.s., nella Città di Brindisi, per effettuare i rilievi fotografici, con:
- a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) il Dr. Vincenzo Cagnazzo, collaboratore del C.T.U.;
- 22) il 25 febbraio u.s., nella Città di Brindisi, per effettuare i rilievi fotografici, con:
- a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) l'Agr. Roberto Signore, collaboratore del C.T.U.;
- nel Comune di Carovigno con:
- a) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - b) l'Agr. Roberto Signore, collaboratore del C.T.U.,
 - c) il Sig. Angelo Antonio Magno, gestore dei terreni;
- 23) il 1 marzo u.s., nel Comune di Carovigno con:
- c) il Dr. --- Omissis ---, gestore dei terreni;
 - d) l'Agr. Roberto Signore, collaboratore del C.T.U.;
 - d) il Sig. Angelo Antonio Magno, gestore dei terreni.
- 24) il 2 marzo u.s., nella Città di Brindisi presso l'Ufficio Ambiente della Provincia di Brindisi;
- 25) il 4 marzo u.s., nella Città di Brindisi presso l'Ufficio Ambiente della Provincia di Brindisi;
- 26) il 7 marzo u.s., nella Città di Brindisi presso il Tribunale di Brindisi nello Studio il Sig. Giudice Antonio I. Natali;
- 27) l'8 marzo u.s., nella Città di Brindisi presso il Tribunale di Brindisi nello Studio il Sig. Giudice Antonio I. Natali, durante il quale è stato aggiunto un ulteriore quesito;
- 28) il 3 maggio u.s., nella Città di Brindisi presso operatori economici, consulenti tecnici;
- 29) il 16 maggio u.s., nei Comuni di Carovigno e San Vito dei Normanni presso operatori economici, consulenti tecnici;
- 30)** il 20 maggio u.s., nei Comuni di Latiano e Cellino San Marco presso operatori economici, consulenti tecnici.

Terreni delle Società di Scopo interessati dalla procedura fallimentare

Le Società di Scopo, per complessivi Ha 108.10.62, risultano intestatarie dei seguenti terreni:

1. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n° 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
19	639	02.39.15	Seminativo	Seminativo
62	71	00.00.80	Seminativo	Seminativo
62	117	02.99.20	Seminativo	Seminativo
		05.39.15		

2. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n° 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
62	76	00.19.50	Seminativo	Seminativo
62	125	01.76.60	Seminativo	Seminativo
62	263	01.01.40	Seminativo	Seminativo
62	264	01.02.70	Seminativo	Seminativo
136	186	00.18.84	Seminativo	Seminativo
136	277	00.29.34	Seminativo	Seminativo
136	315	00.18.22	Seminativo	Seminativo
136	316	00.18.11	Seminativo	Seminativo
136	317	00.18.11	Seminativo	Seminativo
136	318	00.21.41	Seminativo	Seminativo
136	319	00.25.23	Seminativo	Seminativo
136	320	00.30.45	Seminativo	Seminativo
136	321	00.27.85	Seminativo	Seminativo
136	322	00.28.32	Seminativo	Seminativo
136	323	00.28.21	Seminativo	Seminativo
136	324	00.28.21	Seminativo	Seminativo
136	325	00.24.91	Seminativo	Seminativo
136	326	00.18.67	Seminativo	Seminativo
136	327	00.13.05	Seminativo	Seminativo
136	328	00.00.81	Seminativo	Seminativo
136	373	00.02.42	Tara	Tara
		07.52.36		

3. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n° 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio Di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
41	313	03.30.12	Seminativo	Seminativo
149	55	00.30.77	Seminativo	Seminativo
149	190	00.65.30	Seminativo	Seminativo
149	249	00.97.90	Seminativo	Seminativo
149	250	00.21.93	Seminativo	Seminativo
149	270	02.38.62	Seminativo	Seminativo
149	322	02.29.46	Seminativo	Seminativo
149	608	00.00.51	Seminativo	Seminativo
163	389	00.05.25	Seminativo	Seminativo
163	396	00.05.40	Seminativo	Seminativo
163	506	00.17.13	Seminativo	Seminativo
163	507	00.34.90	Seminativo	Seminativo
163	509	00.91.75	Seminativo	Seminativo
163	511	00.51.85	Seminativo	Seminativo
163	537	00.12.10	Seminativo	Seminativo
163	538	00.71.60	Seminativo	Seminativo
163	539	01.14.70	Seminativo	Seminativo
163	543	00.08.00	Seminativo	Seminativo
180	90	00.60.50	Seminativo	Seminativo
180	223	04.24.95	Seminativo	Seminativo
		19.12.74		

4. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n° 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio Di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
90	16	00.49.60	Seminativo	Seminativo
90	56	00.25.06	Seminativo	Seminativo
90	231	00.54.00	Seminativo	Seminativo
90	232	00.42.30	Seminativo	Seminativo
90	234	00.00.70	Seminativo	Seminativo
90	237	00.28.30	Seminativo	Seminativo
90	238	00.33.10	Seminativo	Seminativo
90	379	00.37.44	Seminativo	Seminativo
40	79	00.38.42	Oliveto	Oliveto
40	84	00.43.83	Oliveto	Oliveto
40	216	00.47.85	Oliveto	Oliveto
40	217	00.42.57	Oliveto	Oliveto
		04.43.17		

5. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio Di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
18	638	02.95.33	Seminativo	Seminativo
19	70	00.84.08	Seminativo	Seminativo
19	73	00.85.95	Seminativo	Seminativo
19	76	00.88.00	Seminativo	Seminativo
41	397	01.22.30	Seminativo	Seminativo
41	473	00.61.55	Seminativo	Seminativo
41	474	00.61.85	Seminativo	Seminativo
41	475	00.33.90	Seminativo	Seminativo
41	476	00.44.10	Seminativo	Seminativo
41	477	00.26.60	Seminativo	Seminativo
41	478	00.16.10	Seminativo	Seminativo
45	80	00.37.42	Seminativo	Seminativo
45	82	00.32.57	Seminativo	Seminativo
45	84	00.42.70	Seminativo	Seminativo
62	27	01.70.30	Seminativo	Seminativo
62	30	00.31.82	Seminativo	Seminativo
62	37	01.91.20	Oliveto	Oliveto
62	50	01.87.90	Seminativo	Seminativo
62	60	01.89.90	Oliveto	Oliveto
62	61	02.01.90	Seminativo	Seminativo
62	79	02.99.86	Seminativo	Seminativo
62	80	02.60.30	Seminativo	Seminativo
62	100	00.32.00	Seminativo	Seminativo
62	104	02.22.70	Seminativo	Seminativo
62	109	02.01.70	Seminativo	Seminativo
62	129	00.07.20	Seminativo	Seminativo
62	194	00.85.65	Oliveto	Oliveto
62	197	01.03.90	Seminativo	Seminativo
62	272	02.03.04	Oliveto	Oliveto

65	330	00.55.60	Oliveto	Oliveto
65	383	00.33.01	Oliveto	Oliveto
65	384	00.50.00	Oliveto	Oliveto
65	385	00.16.99	Oliveto	Oliveto
65	386	00.23.96	Oliveto	Oliveto
65	387	00.92.44	Oliveto	Oliveto
91	43	01.28.75	Seminativo	Seminativo
91	66	00.12.41	Seminativo	Seminativo
136	6	00.44.00	Seminativo	Seminativo
136	161	00.44.98	Seminativo	Seminativo
136	191	02.15.89	Seminativo	Seminativo
166	101	00.13.42	Seminativo	Seminativo
166	200	00.58.05	Seminativo	Seminativo
166	201	00.24.00	Seminativo	Seminativo
166	204	00.47.41	Seminativo	Seminativo
166	205	00.17.65	Seminativo	Seminativo
166	210	00.57.03	Seminativo	Seminativo
166	211	00.23.16	Seminativo	Seminativo
166	328	01.37.66	Seminativo	Seminativo
166	388	00.54.00	Seminativo	Seminativo
166	1004	03.15.05	Seminativo	Seminativo
180	390	00.83.84	Seminativo	Seminativo
180	391	00.82.06	Seminativo	Seminativo
180	392	00.83.85	Seminativo	Seminativo
180	393	00.83.85	Seminativo	Seminativo
		52.20.88		

6. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n° 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio Di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
8	73	02.27.55	Seminativo	Seminativo
142	150	01.15.00	Seminativo	Seminativo
142	214	00.39.97	Seminativo	Seminativo
142	336	00.16.96	Seminativo	Seminativo
142	338	00.21.34	Seminativo	Seminativo
142	340	02.00.11	Seminativo	Seminativo
153	89	00.46.48	Seminativo	Seminativo
153	90	00.40.00	Seminativo	Seminativo
153	91	00.50.22	Seminativo	Seminativo
153	92	00.89.76	Seminativo	Seminativo
153	133	00.46.48	Seminativo	Seminativo
153	412	00.37.58	Seminativo	Seminativo
153	219	00.46.55	Seminativo	Seminativo
163	439	00.90.06	Seminativo	Seminativo
163	405	00.08.59	Seminativo	Seminativo
163	530	00.79.06	Seminativo	Seminativo
163	548	01.15.20	Seminativo	Seminativo
163	1209	00.10.81	Seminativo	Seminativo
163	1210	0.10.38	Seminativo	Seminativo
163	1211	00.07.17	Seminativo	Seminativo
163	1212	00.07.33	Seminativo	Seminativo
163	1213	00.28.88	Seminativo	Seminativo
163	1214	00.28.67	Seminativo	Seminativo
163	1275	00.00.34	Seminativo	Seminativo
163	1276	00.00.08	Seminativo	Seminativo
		13.64.57		

7. Società di Scopo “--- Omissis ---”

I terreni di proprietà della Società di Scopo “--- Omissis ---”, con Partita I.V.A. n° 0--- Omissis ---, risultano censiti al Catasto Terreni di Brindisi e ricadono tutti nell’Agro di Brindisi, specificatamente:

Foglio Di Mappa	Particella	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	Indirizzo Produttivo Reale
186	200	4.32.34	Seminativo	Seminativo
186	466	0.99.30	Seminativo	Seminativo
186	467	0.46.11	Seminativo	Seminativo
		05.77.75		

8. Società di Scopo “--- Omissis ---”

Per la Società di Scopo “--- Omissis ---” non è possibile effettuare nessuna stima in quanto non risulta intestataria di terreni.

Caratteristiche climatiche, idriche e geo-pedologiche dei terreni interessati

a) Aspetti Climatici

Dal punto di vista meteorologico, Brindisi si trova nella parte nord-orientale della pianura salentina che presenta un clima mediterraneo, con inverni miti ed estati caldo umide; il clima è caldo e temperato.

La temperatura media registrata è di 17.4 °C con una piovosità media annuale di 628 mm.

In base alle medie di riferimento trentennale (1991-2021), per la città di Brindisi, la temperatura media del mese più freddo, gennaio, si attesta attorno ai +9,6 °C, mentre quella del mese più caldo, agosto, si aggira sui +25°C, con picchi che possono raggiungere anche i +35-40 °C.

Le precipitazioni medie annue, inferiori ai 600 mm, presentano un minimo in primavera-estate ed un picco in autunno-inverno; esse rappresentano un fenomeno importante e quanto mai variabile nello spazio e nel tempo, a causa dei vari fattori che ne determinano l'insorgenza.

Il mese più secco è luglio con 15 mm mentre, con una media di 92 mm, il mese di Novembre è il mese con maggiori piogge.

L'uniformità orografica della Piana di Brindisi produce, a parità di latitudine, delle modeste differenze climatiche tra le diverse zone, dovute, oltre che alle esigue variazioni altimetriche, anche alla conformazione topografica: i rilievi appenninici infatti riparano la regione dai venti che provengono da Occidente, mentre risulta esposta alle correnti da Sud e dall'Adriatico.

Infatti, Brindisi, risente delle correnti autunnali ed invernali da Sud-Est, le quali favoriscono in parte, l'incremento delle precipitazioni, in questo periodo, rispetto al resto della penisola.

Il periodo più ventoso dell'anno dura 5,5 mesi, dal novembre a metà aprile, con velocità medie del vento di oltre 18,4 chilometri orari.

Il mese più ventoso dell'anno a Brindisi è febbraio, con una velocità oraria media del vento di 21,4 chilometri orari mentre il mese più calmo dell'anno è agosto, con una velocità oraria media del vento di 15,3 chilometri orari.

b) Aspetti idrici

L'Agro di Brindisi si caratterizza per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni e per la presenza di due acquiferi tra loro ben distinti: uno, più superficiale, costituito dalle sabbie calcarenitiche medio-pleistoceniche e l'altro, più profondo, costituito dai calcari mesozoici.

La progressiva antropizzazione del territorio e la conseguenziale esigenza di maggiori disponibilità idriche sono state soddisfatte, prevalentemente, attingendo dai due corpi idrici presenti nell'area; questo ha comportato l'intensificarsi di opere di adduzione eseguite, spesso, senza le necessarie conoscenze sulle particolari caratteristiche strutturali dei due acquiferi.

I particolari caratteri litologici e geologico-strutturali concretizzano, nell'Agro di Brindisi, due ambienti idrogeologici distinti, uno rappresentato dalla cosiddetta "falda profonda", principale risorsa idrica della regione, circolante nei calcari; l'altro costituito dalla falda "superficiale", di discreto interesse locale, attestata nei depositi quaternari e separata dalla "profonda" da un orizzonte argilloso a spessore variabile.

La spiccata vocazione agricola di questo territorio ha prodotto uno sfruttamento sempre più intensivo sia dei suoli che delle acque favorendo così l'insorgere di un inquinamento diffuso della falda superficiale.

La ricarica è concentrata nei mesi autunnali e invernali, è scarsa in settembre ed aprile ed inesistente negli altri mesi e questo non è un aspetto di poco conto, in quanto la falda superficiale è nettamente distinta da quella profonda, dato l'assetto geologico; pertanto, le precipitazioni ricaricano esclusivamente la falda idrica superficiale.

La falda idrica profonda trae alimentazione dall'altopiano murgiano e fluisce verso il mare, prevalentemente in pressione, spesso in punti distanti dalla linea di costa, stante la presenza della copertura argillosa impermeabile lungo la fascia costiera e sui fondali marini prossimi alla linea di costa; situazione quest'ultima che costringe le acque sotterranee a circolare in pressione ed emergere talora oltre la costa sui fondali marini.

c) Aspetti geo-pedologici

L'aspetto morfologico-planimetrico dell'Agro di Brindisi, appare caratterizzato da una accentuata monotonia per l'assenza di rilievi significativi con quote molto basse.

L'area di interesse risulta essere un basso tettonico e sotto la copertura del terreno vegetale, giacciono i depositi costituiti da limi sabbioso-argillosi, da sabbie e, ancora più in profondità, da argille.

Al di sotto della suddetta formazione sono presenti i sedimenti calcarenitici bianco-giallastri che poggiano in trasgressione sul basamento carbonatico mesozoico che rappresenta la roccia serbatoio contenente la falda profonda.

Pertanto, la base pedogenetica della Città di Brindisi di evidente matrice calcareo-carsica, sul quale insiste lo strato di terreno appartenente alla classe delle terre brune mediterranee con evidenti caratteristiche proprie dei terreni argillosi e poveri di scheletro, presenta uno strato coltivabile variabile a seconda delle zone da 35 a 120 centimetri.

La fertilità risulta ottima per la pratica agricola e suscettibile di ulteriore miglioramento qualora si apportino opportuni quantitativi di sostanza organica.

Metodologia applicata nella ricerca del valore di mercato dei terreni interessati

a) Stima Comparativa

Il procedimento, o procedura, di stima può essere definita come la modalità con la quale si applica il metodo di stima, ossia la “strada maestra” che bisogna percorrere nella formulazione del giudizio di stima.

Tra le varie procedure di stima, è stata quella sintetica e precisamente quella comparativa che consiste nella comparazione del bene da stimare con altri beni simili e nel rispetto della Legge di Jevons, presuppone che siano soddisfatte tre condizioni:

- ✿ devono esistere fondi simili per condizioni interne ed esterne nell’ambito dello stesso mercato ad esso assimilabile;
- ✿ devono essere noti valori recenti di compravendite di tali fondi;
- ✿ deve esistere elemento di comparazione, o parametro, in comune tra il fondo oggetto di stima ed i fondi presi a confronto.

Come parametro comparativo si è preferito scegliere la superficie aziendale espressa in ettari, perché nella zona oggetto della stima è questo il parametro più usuale con cui si effettuano le stime dei fondi rustici.

Nel caso di specie, tutti i terreni formano corpi fondiari, sufficientemente grandi da risultare appetibili sul mercato, superando la parcellizzazione e la polverizzazione, che costituiscono due grandi limiti per il corretto sviluppo della filiera agricola.

a 1) Calcolo del più probabile valore di mercato per corpi fondiari a ciclo annuo

Nella procedura comparativa, per il calcolo del più probabile valore di mercato, si applica la seguente formula:

$$\sum P : \sum(p) = V_x : p$$

dove:

$\sum P$: sommatoria dei prezzi pagati per beni simili;

$\sum(p)$: sommatoria dei rispettivi parametri;

V_x : il più probabile valore di mercato del bene da stimare;

p : parametro del bene da stimare;

da cui:

$$V_x = \sum P \times p / \sum(p).$$

a 2) Calcolo del più probabile valore di mercato per corpi fondiari ad ordinamento misto

Per i corpi fondiari, in cui è presente la coltura sia a ciclo annuo, seminativo in asciutto che in irriguo, che continuo, oliveto, è stato difficile disporre di informazioni di mercato che abbiano consentito di istituire la comparazione per l'intero.

Si è ricorso alla stima per "valori tipici", che si applica quando l'intero bene da stimare si compone di più parti che possono trovare singolarmente un'autonoma valutazione, per cui il valore complessivo risulterà pari alla somma dei valori delle singole parti.

Pertanto, per il calcolo del più probabile valore di mercato, sarà dato da:

$$V_x = V_A + V_B$$

si applica la seguente formula:

$$V_x = \frac{\sum P_A}{\sum(p)_A} = \frac{V_A}{p_A} + \frac{\sum P_B}{\sum(p)_B} = \frac{V_B}{p_B}$$

dove:

$\sum P$: sommatoria dei prezzi pagati per beni simili;

$\sum(p)$: sommatoria dei rispettivi parametri;

V_x : il più probabile valore di mercato del bene da stimare;

p : parametro del bene da stimare;

da cui:

$$V_x = \frac{\sum P_A \times p_A}{\sum(p)_A} + \frac{\sum P_B \times p_B}{\sum(p)_B}$$

a 3) Indagini di mercato

I corpi fondiari risultano dislocati e diffusi in varie zone dell'Agro di Brindisi e, pertanto, sono state fatte accurate ed attente indagini presso Uffici Tecnici Comunali e, soprattutto, operatori economici che "fanno mercato" dei Comuni di:

1. Brindisi,
2. Carovigno
3. San Vito dei Normanni,
4. Latiano
5. Mesagne,
6. San Donaci,
7. Cellino San Marco
8. San Pietro Vernotico
9. San Michele Salentino
10. San Pancrazio Salentino
11. Torre Santa Susanna
12. Torchiarolo

Più probabile valore di mercato dei terreni

Dopo anni di profonda crisi, al momento si registra un notevole incremento del mercato dei terreni agricoli, determinato da diversi fattori:

- 🌱 per un riavvicinamento delle giovani generazioni;
- 🌱 al fiorente mercato per la produzione di energia alternativa con pannelli fotovoltaici, solari ed impianti eolici;
- 🌱 per i programmi di forestazione, legati alla diversificazione colturale e, soprattutto, alla certificazione verde;
- 🌱 per i finanziamenti regionali e comunitari in agricoltura finalizzati a modificare, migliorare ed ottimizzare sia indirizzi e processi produttivi che la meccanizzazione agricola ed opere strutturali.

I terreni oggetto del presente lavoro, sono così tipizzati allo strumento urbanistico vigente: “Zona “E1”- Agricola” in cui è consentita, l’edificazione di nuovi fabbricati esclusivamente per interventi collegati con lo sviluppo dell’agricoltura, con lotto minimo di Ha 00.50.00 ed i.f.f. di 0,03 mc/mq.

Essi hanno la seguente destinazione colturale:

a) Seminativi in asciutto

I terreni a seminativo in asciutto sono tutti ottimi dal punto di vista produttivo.

Tranne un appezzamento a favetta, sono tutti destinati prevalentemente a frumento duro, con un blend di Cv. “Brigante” mediamente a ca. il 75 % e Cv. “Acadur” mediamente a ca. il 25 %.

a) Seminativi in asciutto ed irrigui

I terreni a seminativo irriguo sono destinati prevalentemente alla coltivazione di carciofi; sono presenti anche destinazioni a cavolfiore e terreni in preparazione a colture ortive primaverili-estive.

Tutti i terreni con questa destinazione colturale, risultano coltivati abusivamente da terzi e non dalla Società Agricola “--- Omissis ---”, così come specificato dalla dichiarazione allegata del Dr.

--- Omissis ---.

a) Oliveti

Gli oliveti, appartengono prevalentemente a “Cellina di Nardò”, mediamente non risultano danneggiati irreversibilmente da Xilella fastidiosa ma, paradossalmente, presentano un buon stato vegetativo, necessitando di potatura.

Sono al di sopra della soglia di tolleranza gli attacchi fungini e batterici, in particolare di lebbra dell'olivo (*Colletotrichum gloeosporioides*), della rogna dell'olivo (*Pseudomonas savastanoi*) e di occhio di pavone (*Spilocaea oleaginea*) ed a tal proposito, sarebbero necessari dei trattamenti prodotti biologici a base di sali di rame.

Inoltre, sono presenti:

a) Fabbricati rurali

Sono presenti dei casolari diroccati, un tempo abitazioni e depositi per attrezzi agricoli. Ad eccezione di due strutture, realizzate per ospitare le centraline di impianti fotovoltaici.

Tutti risultano privi di qualsiasi titolo autorizzativo comunale e realizzati prevalentemente prima del 1967, ad eccezione di due strutture, realizzate recentemente per ospitare le centraline di impianti fotovoltaici.

Alcuni sono stati realizzati con l'Ente Riforma e successivamente ampliati, prima di essere abbandonati.

b) Pozzi

Da ricerche presso gli Uffici preposti della Provincia di Brindisi, si è verificato che risultano presenti i seguenti pozzi:

-  censito al n° 8719, con autorizzazione n° 1657 del 04.04.1997, al Foglio di Mappa n° 8, particella n° 73;
-  censito al n° 7882, con autorizzazione n° 10123 del 14.12.1994, al Foglio di Mappa n° 142, particella n° 150;
-  censito al n° 38, con autorizzazione n° 4981 del 03.06.1964, al Foglio di Mappa n° 136, particella n° 161;
-  censito al n° 648, con autorizzazione n° 8988 del 25.09.1979, al Foglio di Mappa n° 149, particella n° 207.

Essi al momento risultano privi di regolare autorizzazione all'emungimento delle acque sotterranee. Inoltre, è presente il pozzo dell'ARIF della Regione Puglia, denominato "Uggio", che può servire il Foglio di Mappa n° 180.

Dalle ricerche effettuate, sopra descritte, si è verificato che per il:

Seminativo in asciutto		
più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
14.000,00	13.000,00	12.000,00

Seminativo irriguo		
più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
21.000,00	20.000,00	19.000,00

Oliveto		
più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
20.000,00	19.000,00	18.000,00

Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 05.39.15

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
19	639	02.39.15	Seminativo in asciutto	33.481,00	31.089,50	28.698,00
62	71 e 117	03.00.00	Seminativo in asciutto	42.000,00	39.000,00	36.000,00
Valore del casolare				15.000,00	15.000,00	15.000,00
Totale				90.481,00	85.089,50	79.698,00

Foglio di Mappa n° 19, particella n° 639

Coordinate di posizione

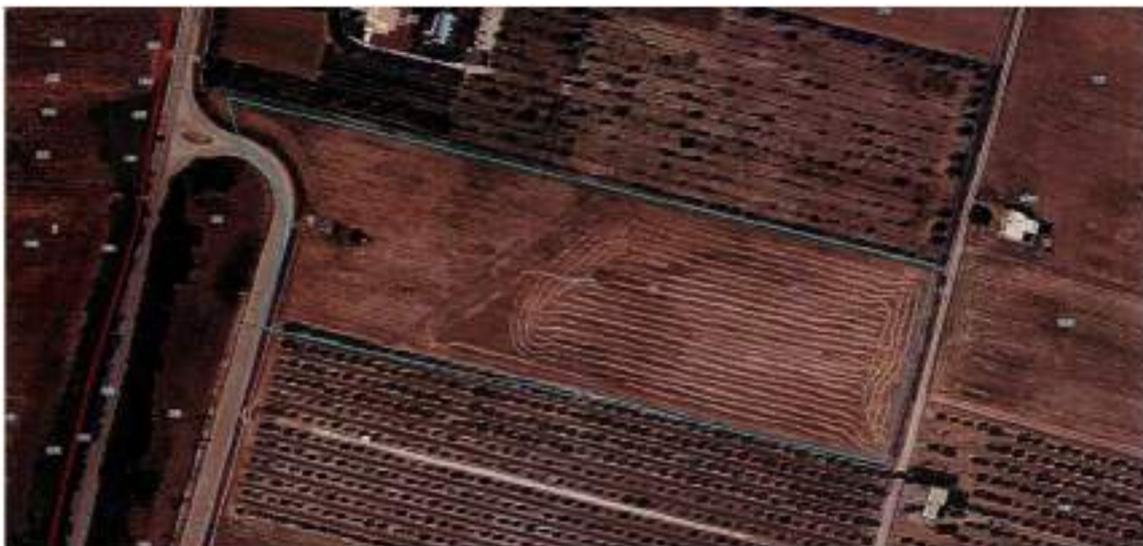
40.676135, 17.842737

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
19	639	02.39.15	Seminativo in asciutto	33.481,00	31.089,50	28.698,00

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Rettangolare	ca. 35,00	15.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 62, particella n° 71 e n° 117

Coordinate di posizione
40.631443, 17.761755

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
62	71 e 117	03.00.00	Seminativo in asciutto	42.000,00	39.000,00	36.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici



Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 7.52.36

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
62	76, 125, 263 e 264	4.00.20	Seminativo in asciutto	56.028,00	52.026,00	48.024,00
136	186, 277, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328 e 373	3.52.16	Seminativo irriguo (carciofeto)	73.953,60	70.432,00	66.910,40
Valore del casolare				30.000,00	30.000,00	30.000,00
Totale				159.981,60	152.458,00	144.934,40

Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 76, n° 125, n° 263 e n° 264

Coordinate di posizione

40.632474, 17.768173

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
62	76, 125, 263 e 264	4.00.20	Seminativo in asciutto	56.028,00	52.026,00	48.024,00

Ortofoto



Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 136, particelle n° 186, n° 277, n° 315, n° 316, n° 317, n° 318, n° 319, n° 320, n° 321, n° 322, n° 323, n° 324, n° 325, n° 326, n° 327, n° 328 e n° 373

Coordinate di posizione
40.586626, 17.945153

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
136	186, 277, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328 e 373	3.52.16	Seminativo irriguo (carciofeto)	73.953,60	70.432,00	66.910,40

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Irregolare	ca. 120	30.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici





Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 19.12.74

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
41	313	03.30.12	Seminativo in asciutto	46.216,80	42.915,60	39.614,40
149	322	02.29.46	Seminativo irriguo (carciofeto)	48.186,60	45.892,00	43.597,40
149	55, 190, 249, 250, 270, e 608	4.55.03	Seminativo irriguo (ortaggi e carciofeto)	95.556,30	91.006,00	86.455,70
163	389, 396, 506, 507, 509, 511, 537, 538, 539 e 543	4.12.68	Seminativo in asciutto	57.775,20	53.648,40	49.521,60
180	90 e 223	04.85.45	Seminativo in asciutto	67.963,00	63.108,50	58.254,00
Valore del casolare				10.000,00	10.000,00	10.000,00
Valore del casolare				10.000,00	10.000,00	10.000,00
Valore del casolare				10.000,00	10.000,00	10.000,00
Totale				345.697,90	326.570,50	307.443,10

Foglio di Mappa n° 41, particella n° 313

Coordinate di posizione

40.638977, 17.834191

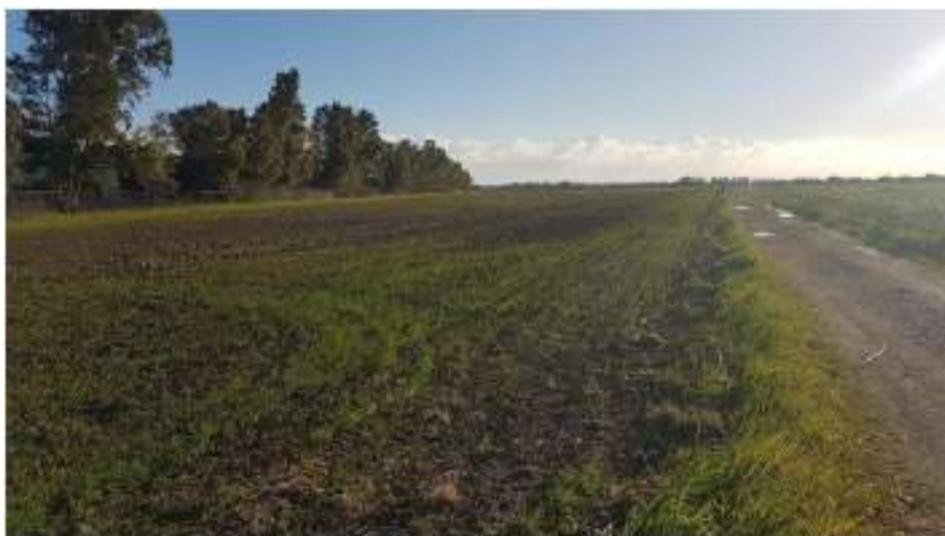
Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
41	313	03.30.12	Seminativo in asciutto	46.216,80	42.915,60	39.614,40

Ortofoto



Rilievo fotografico



Foglio di Mappa n° 149, particella n° 322

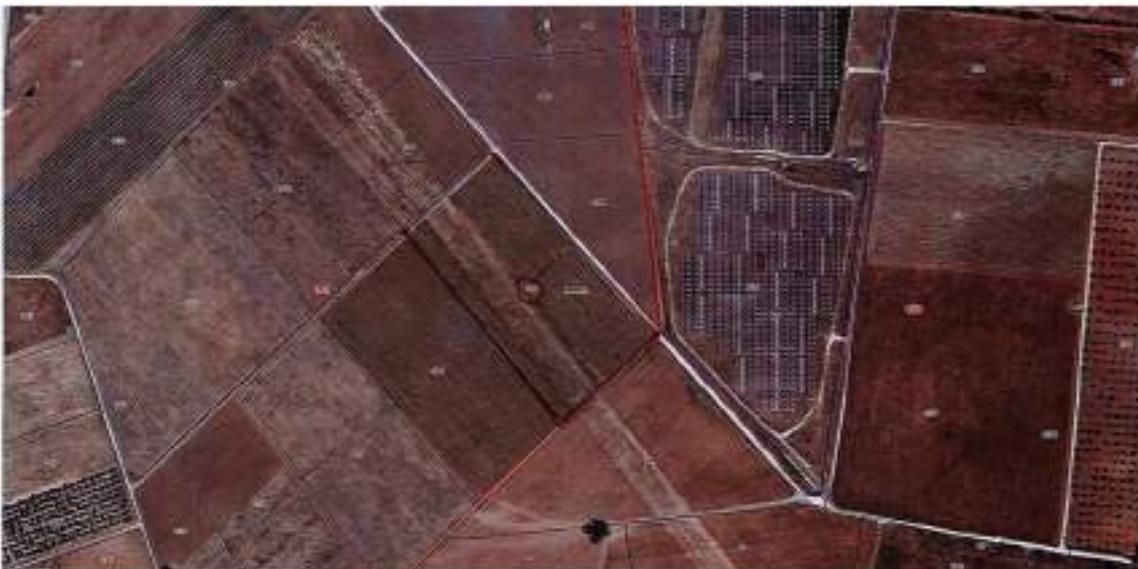
Coordinate di posizione

40.563807, 17.904780

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
149	322	02.29.46	Seminativo irriguo (carciofeto)	48.186,60	45.892,00	43.597,40

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 149, particelle n° 55, n° 190, n° 249, n° 250, n° 270, e n° 608

Coordinate di posizione

40.568405, 17.899714

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
149	55, 190, 249, 250, 270, e 608	4.55.03	Seminativo irriguo (ortaggi e carciofeto)	95.556,30	91.006,00	86.455,70

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Rettangolare	ca. 45,00	10.000,00
Casolare diroccato	Rettangolare	ca. 45,00	10.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici











Foglio di Mappa n° 163, particelle n° 389, n° 396, n° 506, n° 507, n° 509, n° 511, n° 537, n° 538, n° 539 e n° 543

Coordinate di posizione

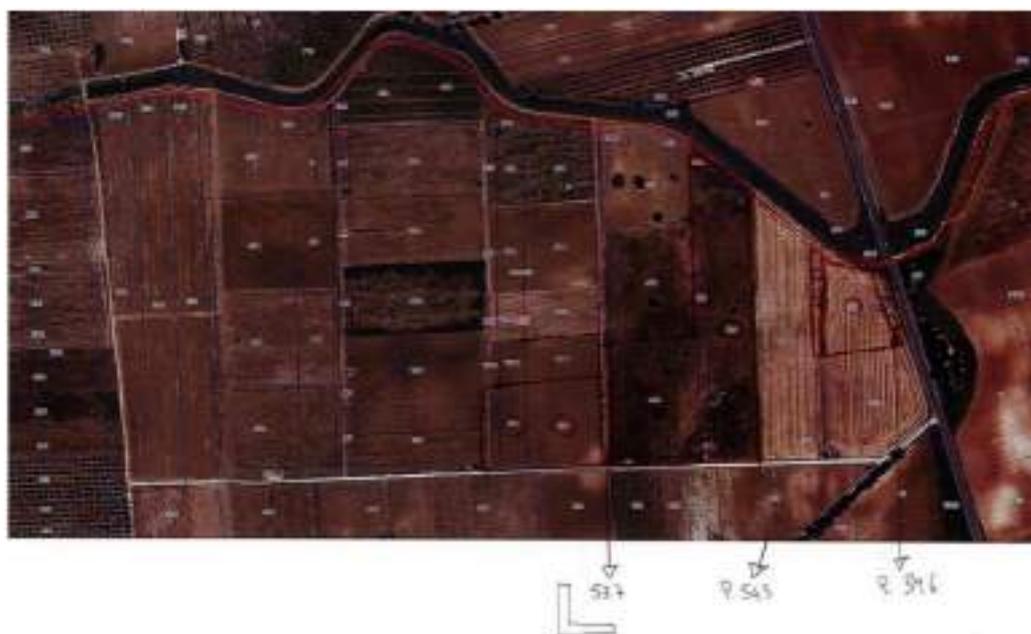
40.562227, 17.968487

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
163	389, 396, 506, 507, 509, 511, 537, 538, 539 e 543	4.12.68	Seminativo in asciutto	57.775,20	53.648,40	49.521,60

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare	Rettangolare	ca. 30,00	10.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 180, particelle n° 90 e n° 223

Coordinate di posizione

40.530592, 17.893505

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
180	90 e 223	04.85.45	Seminativo in asciutto	67.963,00	63.108,50	58.254,00

Ortofoto



Rilievi fotografici



Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 04.43.17

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
40	79, 84, 216 e 217	01.72.67	oliveto	34.534,00	32.807,30	31.080,60
90	16, 56, 231, 232, 234, 237, 238 e 379	02.70.50	seminativo in asciutto ed oliveto	40.846,00	38.141,00	35.436,00
Valore del casolare				8.000,00	8.000,00	8.000,00
Totale				83.380,00	78.948,30	74.516,60

Foglio di mappa n° 40, particelle n° 79, n° 84, n° 216 e n° 217

Coordinate di posizione

40.637035, 17.797600

Più probabile valore di mercato

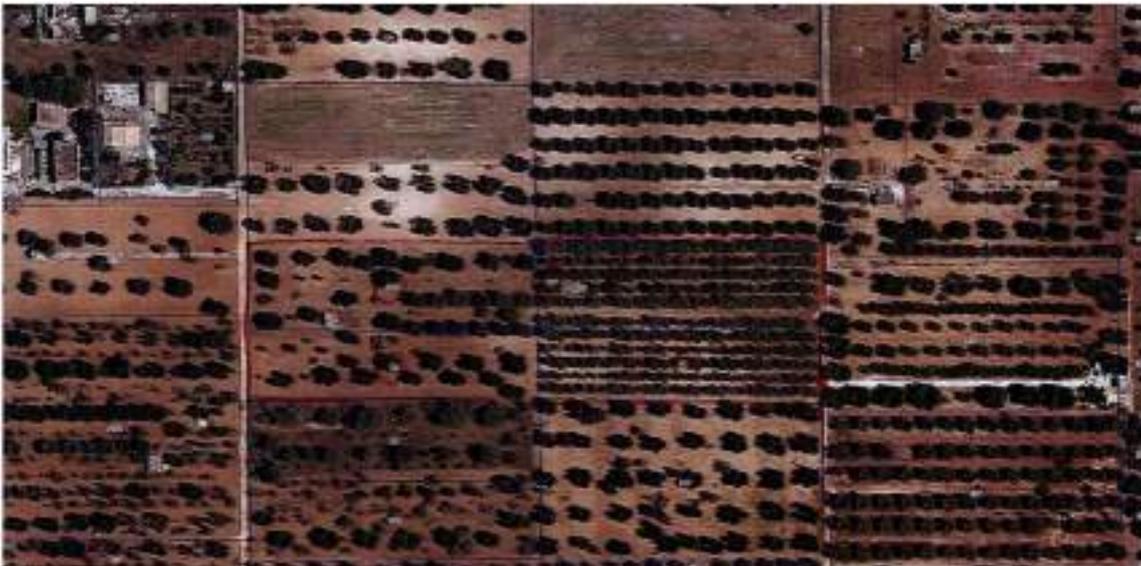
Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
40	79, 84, 216 e 217	01.72.67	oliveto	34.534,00	32.807,30	31.080,60

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Rettangolare	ca. 24,00	8.000,00

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) numero piante censite: n° 228, di cui:
 - 🌿 n° 33 nella particella n° 79,
 - 🌿 n° 120 nella particella n° 84,
 - 🌿 n° 37 nella particella n° 216,
 - 🌿 n° 48 nella particella n° 217;
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente sia di ca. mt. 7.00-9.00 che di ca. mt. 4.00-5.00;
- d) circonferenza del tronco: mediamente sia di ca. cm. 143.00 che di ca. cm. 82.00;
- e) diametro del tronco: mediamente sia di ca. cm. 43.00 che di ca. cm. 27.00;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: sia mediamente di ca. mt. 1.80 che di ca. mt. 1.00;
- g) proiezione delle chiome: mediamente sia di ca. mt. 6.50 che di ca. mt. 5.00;
- h) distanza tra le fila: mediamente sia di ca. mt. 8.50 che di ca. mt. 6.00;
- i) distanza sulla fila: mediamente sia di ca. mt. 15.00 che di ca. mt. 4.50;
- j) presenza di fallanze.

Ortofoto



Rilievi fotografici







Foglio di mappa n° 90, particelle n° 16, n° 56, n° 231, n° 232, n° 234, n° 237, n° 238 e n° 379

Coordinate di posizione

40.622076, 17.757491

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
90	16, 56, 231, 232, 234, 237, 238 e 379	02.70.50	seminativo in asciutto ed oliveto	40.846,00	38.141,00	35.436,00
90	16	00.49.60	oliveto	<i>9.920,00</i>	<i>9.424,00</i>	<i>8.928,00</i>
90	56, 231, 232, 234, 237, 238 e 379	02.20.90	seminativo in asciutto	<i>30.926,00</i>	<i>28.717,00</i>	<i>26.508,00</i>

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) numero piante censite: n° 45, di cui:
 - 🌿 n° 40 nella particella n° 16;
 - 🌿 n° 5 nella particella n° 239;
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente ca. mt. 10.00;
- d) circonferenza del tronco: mediamente ca. cm. 115.00;
- e) diametro del tronco: mediamente ca. cm. 42;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: mediamente ca. mt. 1.70;
- g) proiezione delle chiome: mediamente ca. mt. 4.50;
- h) distanza tra le fila: mediamente ca. mt. 8.00;
- i) distanza sulla fila: mediamente ca. mt. 7.00;
- j) presenza di fallanze.

Ortofoto



Rilievi fotografici





Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 52.20.88

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
18	638	2.95.33	seminativo irriguo (carciofeto)	62.019,30	59.066,00	56.112,70
19	70, 73 e 76	02.58.03	seminativo in asciutto	36.124,20	33.543,90	30.963,60
41	397, 473, 474, 475, 476, 477 e 478	03.66.40	seminativo irriguo (carciofeto)	76.944,00	73.280,00	69.616,00
45	80, 82 e 84	01.12.69	seminativo in asciutto	15.776,60	14.649,70	13.522,80
62	37, 50, 100 e 104	06.33.80	seminativo in asciutto ed oliveto	103.204,00	96.866,00	90.528,00
62	27, 30 e 194	02.87.77	seminativo in asciutto sd oliveto	45.426,80	42.549,10	39.671,40
62	60 e 61	03.91.80	seminativo in asciutto ed oliveto	66.246,00	62.328,00	58.410,00
62	129, 197, 80, 79, 109 e 272	10.76.00	Seminativo in asciutto ed oliveto	162.822,40	152.062,40	141.302,40
65	330, 383, 384, 385, 386 e 387	02.72.00	oliveto	54.400,00	51.680,00	48.960,00

91	43 e 66	01.41.16	seminativo in asciutto	19.762,40	18.350,80	16.939,20
136	6, 161 e 191	03.04.87	Seminativo irriguo (carciofeto)	64.022,70	60.974,00	57.925,30
166	328, 388 e 1004	05.06.71	Seminativo in asciutto	70.939,40	65.872,30	60.805,20
166	101, 200, 201, 204, 205, 210 e 211	2.40.72	Seminativo in asciutto	33.700,80	31.293,60	28.886,40
180	390, 391, 392 e 393	03.33.60	Seminativo in asciutto	46.704,00	43.368,00	40.032,00
Valore del casolare				5.000,00	5.000,00	5.000,00
Valore del casolare				8.000,00	8.000,00	8.000,00
Valore del casolare				2.000,00	2.000,00	2.000,00
Valore del casolare				10.000,00	10.000,00	10.000,00
Valore del casolare				12.000,00	12.000,00	12.000,00
Valore del casolare				55.000,00	55.000,00	55.000,00
Totale				950.092,60	897.883,80	845.675,00

Foglio di Mappa n° 18, particelle n° 638

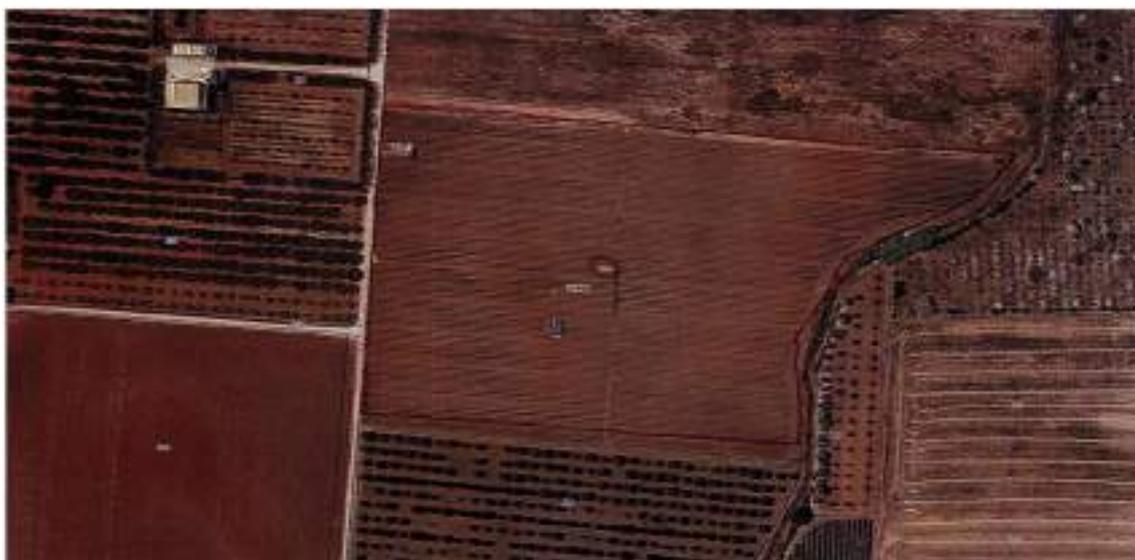
Coordinate di posizione

40.673053, 17.813245

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
18	638	2.95.33	Seminativo irriguo (carciofeto)	62.019,30	59.066,00	56.112,70

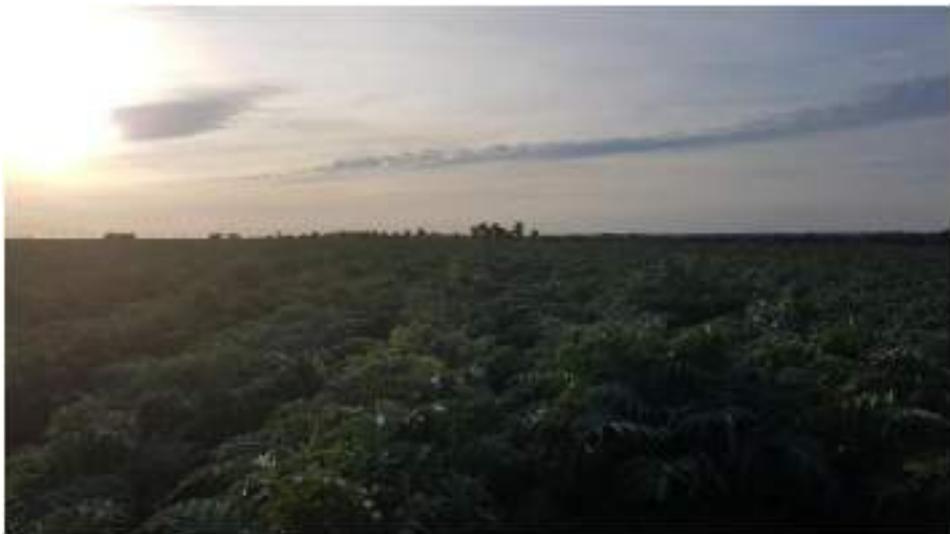
Ortofoto



Rilievi fotografici







Foglio di Mappa n° 19, particelle n° 70, n° 73 e n° 76

Coordinate di posizione
40.656674, 17.839380

Più probabile valore di mercato

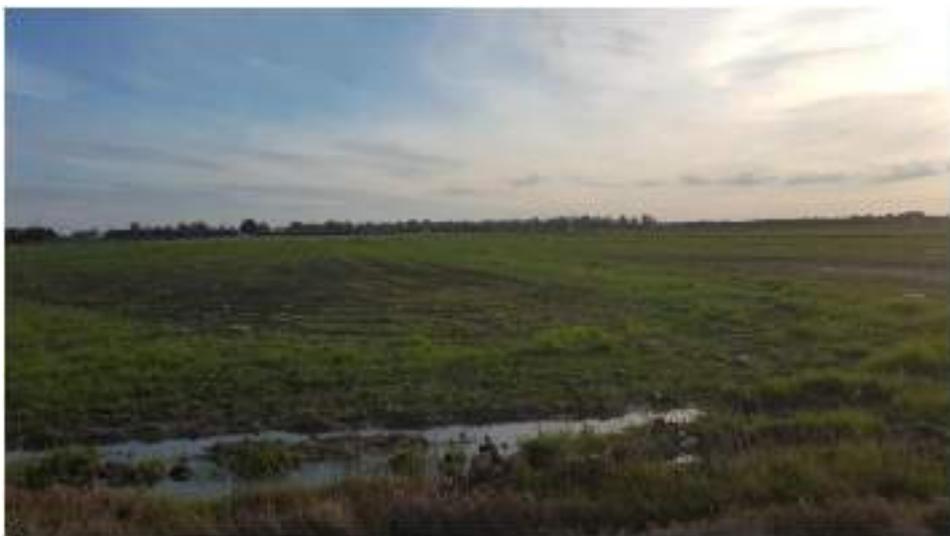
Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
19	70, 73 e 76	02.58.03	Seminativo in asciutto	36.124,20	33.543,90	30.963,60

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 41, particelle n° 397, n° 473, n° 474, n° 475, n° 476, n° 477 e n° 478

Coordinate di posizione
40.643589, 17.856399

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
41	397, 473, 474, 475, 476, 477 e 478	03.66.40	Seminativo irriguo (carciofeto)	76.944,00	73.280,00	69.616,00

Ortofoto



Rilievi fotografici







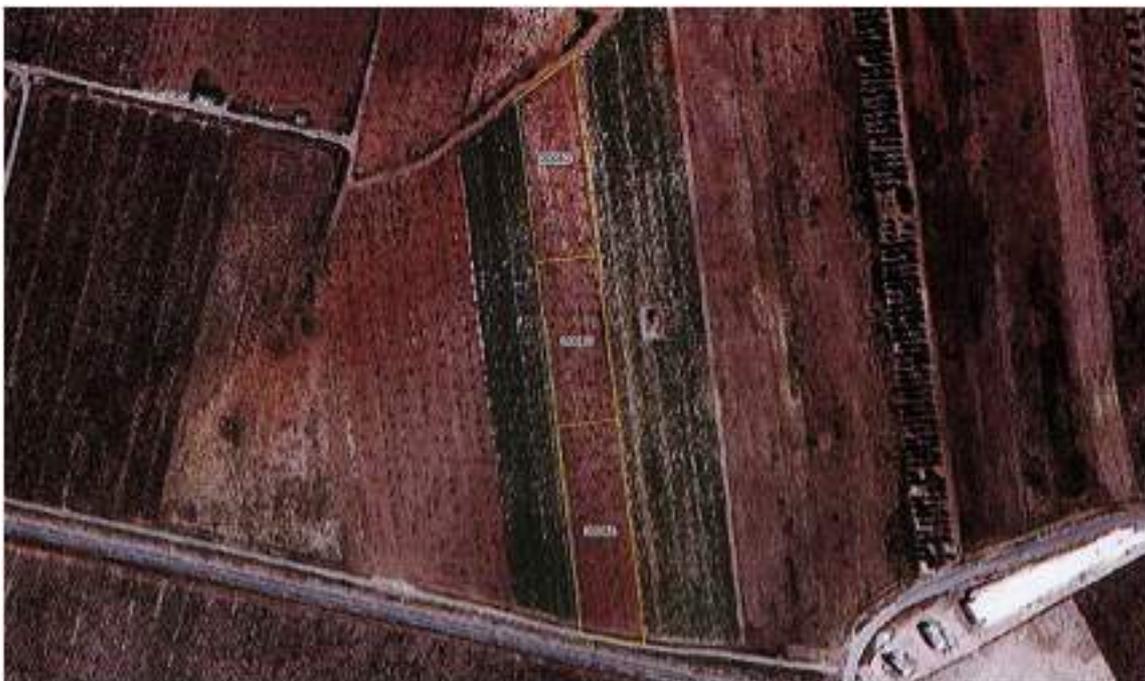
Foglio di Mappa n° 45, particelle n° 80, n° 82 e n° 84

Coordinate di posizione
40.630646, 17.863165

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
45	80, 82 e 84	01.12.69	Seminativo in asciutto	15.776,60	14.649,70	13.522,80

Ortofoto



Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 37, n° 50, n° 100 e n° 104**Coordinate di posizione**

40.622761, 17.768314

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
62	37, 50, 100 e 104	06.33.80	seminativo in asciutto ed oliveto	103.204,00	96.866,00	90.528,00
62	37	01.91.20	oliveto	<i>38.240,00</i>	<i>36.328,00</i>	<i>34.416,00</i>
62	50 e 100	02.19.90	seminativo in asciutto ed oliveto	<i>33.786,00</i>	<i>31.587,00</i>	<i>29.388,00</i>
62	50 parte	00.50.00	oliveto	<i>10.000,00</i>	<i>9.500,00</i>	<i>9.000,00</i>
62	50 parte e 100	01.69.90	seminativo in asciutto	<i>23.786,00</i>	<i>22.087,00</i>	<i>20.388,00</i>
62	104	02.22.70	seminativo in asciutto	<i>31.178,00</i>	<i>28.951,00</i>	<i>26.724,00</i>

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Rettangolare	ca. 28,00	5.000,00

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) numero piante censite, di cui
 - n° 110 nella particella n° 37;
 - n° 50 in parte della particella n° 50;
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente sia di ca. mt. 6.50 che di ca. mt. 5.00-6.00;
- d) circonferenza del tronco: mediamente sia di ca. cm. 105.00 che di ca. cm. 85.00;
- e) diametro del tronco: mediamente sia di ca. cm. 35.00 che di ca. cm. 29.00;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: mediamente sia di ca. mt. 1.00 che di ca. mt. 1.70;
- g) proiezione delle chiome: mediamente sia di ca. mt. 6.20 che di ca. mt. 5.50;;
- h) distanza tra le fila: mediamente sia di ca. mt. 10.50 che di ca. mt. 6.00;
- i) distanza sulla fila: mediamente sia di ca. mt. 10.50 che di ca. mt. 7.50;
- j) presenza di fallanze.

Ortofoto



Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 37

Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 50 e 100

Rilievi fotografici







Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 104

Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 27, n° 30 e n° 194**Coordinate di posizione**

40.627264, 17.754793

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
62	27, 30 e 194	02.87.77	Seminativo in asciutto ed oliveto	45.426,80	42.549,10	39.671,40
62	27, 30	02.02.12	Seminativo in asciutto	28.296,80	26.275,60	24.254,40
62	194	00.85.65	oliveto	17.130,00	16.273,50	15.417,00

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Quadrata	ca. 20,00	8.000,00

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) numero piante censite: n° 47;
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente ca. mt. 10.00;
- d) circonferenza del tronco: mediamente ca. cm. 130.00;
- e) diametro del tronco: mediamente ca. cm. 45;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: mediamente ca. mt. 1.80;
- g) proiezione delle chiome: mediamente ca. mt. 7.20;
- h) distanza tra le fila: mediamente ca. mt. 10.00;
- i) distanza sulla fila: mediamente ca. mt. 10.00;
- j) presenza di fallanze.

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 60 e n° 61

Coordinate di posizione
40.628742, 17.770422

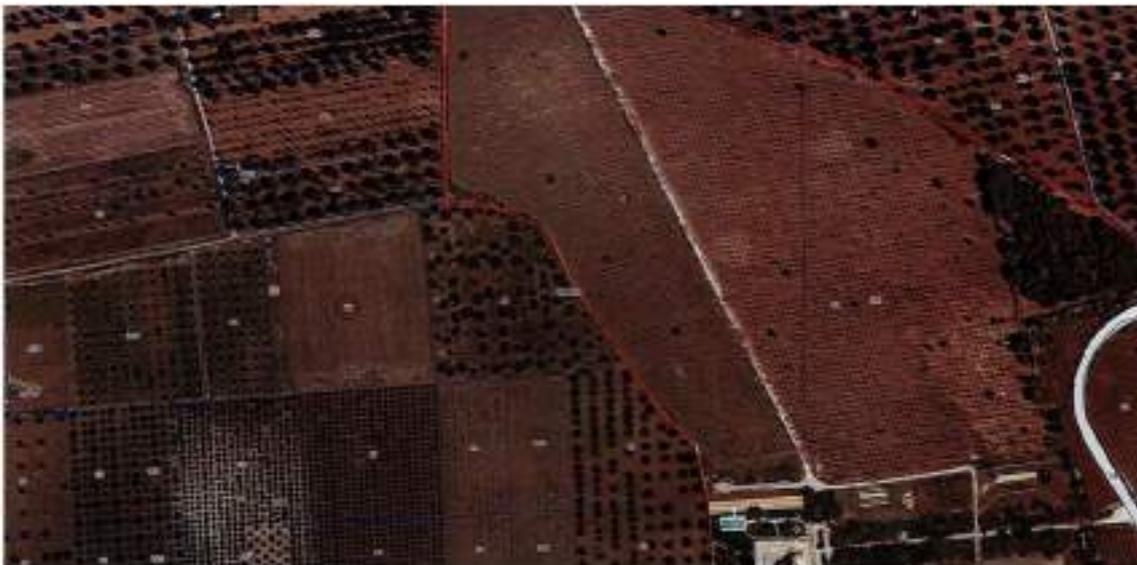
Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo ù	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
62	60 e 61	03.91.80	seminativo in asciutto ed oliveto	66.246,00	62.328,00	58.410,00
62	60	01.89.90	oliveto	37.980,00	36.081,00	34.182,00
62	61	02.01.90	seminativo in asciutto (favetta)	28.266,00	26.247,00	24.228,00

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) numero piante censite: n° 170;
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente ca. mt. 9.00-11.00;
- d) circonferenza del tronco: mediamente ca. cm. 145.00;
- e) diametro del tronco: mediamente ca. cm. 55.00;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: mediamente ca. mt. 1.70;
- g) proiezione delle chiome: mediamente ca. mt. 8.00;
- h) distanza tra le fila: mediamente ca. mt. 7.50;
- i) distanza sulla fila: mediamente ca. mt. 7.50;
- j) presenza di fallanze.

Ortofoto



Rilievi fotografici







Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 129, n° 197, n° 80, n° 79, n° 109 e n° 272**Coordinate di posizione**

40.631482, 17.768546

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
62	129, 197, 80, 79, 109 e 272	10.76.00	Seminativo in asciutto ed oliveto	162.822,40	152.062,40	141.302,40
62	129, 197 e 80	03.71.40	Seminativo in asciutto	51.996,00	48.282,00	44.568,00
62	79	02.99.86	Seminativo in asciutto	41.980,40	38.981,80	35.983,20
62	109 e 272	04.04.74	Seminativo in asciutto ed oliveto	68.846,00	64.798,60	60.751,20
62	109	02.01.70	seminativo in asciutto	28.238,00	26.221,00	24.204,00
62	272	02.03.04	oliveto	40.608,00	38.577,60	36.547,20

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato e cisterna	Quadrata	ca. 9,00	2.000,00
Casolare diroccato	Quadrata	ca. 25,00	10.000,00

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) piante censite: n° 180;
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente ca. mt. 7.50;
- d) circonferenza del tronco: mediamente ca. cm. 100.00;
- e) diametro del tronco: mediamente ca. cm. 35;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: mediamente ca. mt. 1.30;
- g) proiezione delle chiome: mediamente ca. mt. 6.80;
- h) distanza tra le fila: mediamente ca. mt. 8.00;
- i) distanza sulla fila: mediamente ca. mt. 9.00;
- j) presenza di fallanze.

Ortofoto



Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 129, n° 197 e n° 80

Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 79

Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 62, particelle n° 109 e 272

Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 65, particelle n° 330, n° 383, n° 384, n° 385, n° 386 e n° 387

Coordinate di posizione
40.630437, 17.802337

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
65	330, 383, 384, 385, 386 e 387	02.72.00	oliveto	54.400,00	51.680,00	48.960,00

E' presente un oliveto con le seguenti caratteristiche biometriche:

- a) piante censite: n° 231
- b) Cultivar prevalente: "Cellina di Nardò";
- c) altezza: mediamente ca. mt. 10.00-12.00;
- d) circonferenza del tronco: mediamente ca. cm. 150.00;
- e) diametro del tronco: mediamente ca. cm. 60;
- f) impalcatura del tronco dal piano di calpestio: mediamente ca. mt. 1.60;
- g) proiezione delle chiome: mediamente ca. mt. 9.00;
- h) distanza tra le fila: mediamente ca. mt. 10.00;
- i) distanza sulla fila: mediamente ca. mt. 7.50;

Ortofoto



Rilievi fotografici









Foglio di Mappa n° 91, particelle n° 43 e n° 66

Coordinate di posizione
40.621189, 17.767484

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo Catastale	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
91	43 e 66	01.41.16	Seminativo in asciutto	19.762,40	18.350,80	16.939,20

Ortofoto



Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 136, particelle n° 6, n° 161 e n° 191

Coordinate di posizione

40.583282, 17.942979

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
136	6, 161 e 191	03.04.87	Seminativo irriguo (carciofeto)	64.022,70	60.974,00	57.925,30

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato e cisterna	Rettangolare	ca. 75,00	12.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 166, particelle n° 328, n° 388 e n° 1004

Coordinate di posizione

40.543971, 17.985189

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
166	328, 388 e 1004	05.06.71	Seminativo in asciutto	70.939,40	65.872,30	60.805,20

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 166, particelle n° 101, n° 200, n° 201, n° 204, n°205, n° 210, e n° 211

Coordinate di posizione

40.542993, 17.988192

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
166	101, 200, 201, 204, 205, 210 e 211	2.40.72	Seminativo in asciutto	33.700,80	31.293,60	28.886,40

Ortofoto



Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 180, particelle n° 390, n° 391, n° 392 e n° 393

Coordinate di posizione

40.529058, 17.900501

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
180	390, 391, 392 e 393	03.33.60	Seminativo in asciutto	46.704,00	43.368,00	40.032,00

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Rettangolare	ca. 200,00	55.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici





Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 13.64.57

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
8	73	02.27.55	Seminativo in asciutto	31.857,00	29.581,50	27.306,00
142	150, 214, 336, 338 e 340	03.93.38	Seminativo in asciutto	55.073,20	51.139,40	47.205,60
153	89, 90, 91, 92, 133, 412 e 219	03.57.07	Seminativo in irriguo	74.984,70	71.414,00	67.843,30
163	439	00.90.06	Seminativo irriguo (carciofeto)	18.912,60	18.012,00	17.111,40
163	405, 530, 548, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1275 e 1276	02.96.51	Seminativo irriguo (carciofeto)	62.267,10	59.302,00	56.336,90
Valore del casolare				5.000,00	5.000,00	5.000,00
Valore del casolare presumibilmente abitato				20.000,00	20.000,00	20.000,00
Valore del casolare presumibilmente abitato				20.000,00	20.000,00	20.000,00
Valore del casolare				5.000,00	5.000,00	5.000,00
Valore del casolare				5.000,00	5.000,00	5.000,00
Totale				298.094,60	284.448,90	270.803,20

Foglio di Mappa n° 8, particella n° 73

Coordinate di posizione

40.668679, 17.880172

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
8	73	02.27.55	Seminativo in asciutto	31.857,00	29.581,50	27.306,00

Ortofoto



Rilievi fotografici



Foglio di Mappa n° 142, particelle n° 150, n° 214, n° 336, n° 338 e n° 340

Coordinate di posizione

40.589982, 17.858527

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
142	150, 214, 336, 338 e 340	03.93.38	Seminativo in asciutto	55.073,20	51.139,40	47.205,60

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	quadrata	ca. 20,00	5.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 153, particelle n° 89, n° 90, n° 91, n° 92, n° 133, n° 412 e n° 219

Coordinate di posizione

40.569864, 17.961862

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
153	89, 90, 91, 92, 133, 412 e 219	03.57.07	Seminativo in irriguo	74.984,70	71.414,00	67.843,30

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare presumibilmente abitato	quadrata	ca. 35,00	20.000,00
Casolare presumibilmente abitato	quadrata	ca. 35,00	20.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 163, particella n° 439

Coordinate di posizione

40.559448, 17.962886

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
163	439	00.90.06	Seminativo irriguo (carciofeto)	18.912,60	18.012,00	17.111,40

Ortofoto



Rilievi fotografici





Foglio di Mappa n° 163, particelle n° 405, n° 530, n° 548, n° 1209, n° 1210, n° 1211, n° 1212, n° 1213, n° 1214, n° 1275 e n° 1276

Coordinate di posizione

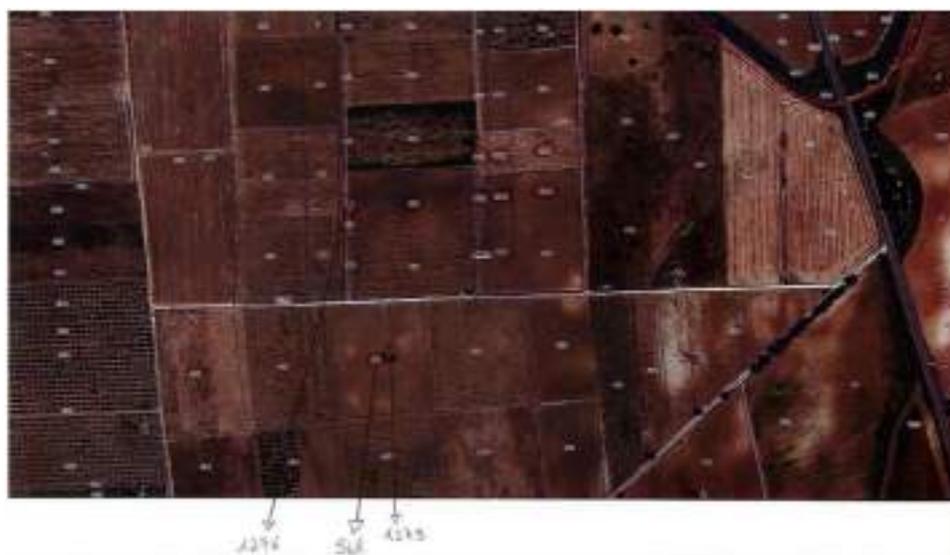
40.563460, 17.967917

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
163	405, 530, 548, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1275 e 1276	02.96.51	Seminativo irriguo (carciofeto)	62.267,10	59.302,00	56.336,90

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	quadrata	ca. 25,00	10.000,00
Casolare diroccato	quadrata	ca. 25,00	10.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici







Società di Scopo “--- Omissis ---”

Superficie complessiva Ha 05.77.75

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particella (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
186	200, 466 e 467	05.77.75	Seminativo in asciutto	80.885,00	75.107,50	69.330,00
Valore del casolare				55.000,00	55.000,00	55.000,00
Totale				135.885,00	130.107,50	124.330,00

Foglio di Mappa n° 186, particelle n° 200, n° 466 e n° 467

Coordinate di posizione

40.502833, 17.894142

Più probabile valore di mercato

Foglio di Mappa	Particelle (n°)	Superficie (Ha)	Indirizzo Produttivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore minimo (€)
186	200, 466 e 467	05.77.75	Seminativo in asciutto	80.885,00	75.107,50	69.330,00

Struttura fondiaria	Forma	Superficie (mq)	Più probabile valore di mercato (€)
Casolare diroccato	Regolare	ca. 450,00	55.000,00

Ortofoto



Rilievi fotografici











Più probabile valore di mercato al metro quadrato

Riassumendo:

Società di Scopo	Superficie (Ha)	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
“--- Omissis ---”	05.39.15	90.481,00	85.089,50	79.698,00
“--- Omissis ---”	7.52.36	159.981,60	152.458,00	144.934,40
“--- Omissis ---”	19.12.74	345.697,90	326.570,50	307.443,10
“--- Omissis ---”	04.43.17	83.380,00	78.948,30	74.516,60
“--- Omissis ---”	52.20.88	950.092,60	897.883,80	845.675,00
“--- Omissis ---”	13.64.57	298.094,60	284.448,90	270.803,20
“--- Omissis ---”	05.77.75	135.885,00	130.107,50	124.330,00
Valore complessivo	108.10.62	2.063.612,70	1.955.506,50	1.847.400,30

Considerando la superficie complessiva di Ha 108.10.62, possiamo calcolare il valore economico al metro quadrato (€/mq) dei terreni interessati alla Procedura fallimentare della “--- Omissis ---” in Liquidazione” ed avremo:

Valore complessivo	più probabile valore massimo (€)	più probabile valore medio (€)	più probabile valore medio (€)
mq	1,908	1,808	1,708

Contributi PAC

La Società “--- Omissis ---

è titolare dei contratti di concessione d’uso temporaneo dei terreni agricoli dei terreni della procedura fallimentare “--- Omissis ---, in Liquidazione”. (Allegato n° 2) (Allegato n° 3)

La concessione, da parte del Curatore Fallimentare Dr. Teodoro Contardi, è cominciata nel maggio 2020 ed è tuttora in vigore.

Il Dr. --- Omissis ---, in qualità di gestore e Socio Società “--- Omissis --- Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificata”, ha partecipato fattivamente a tutti i sopralluoghi tecnico-operativi ed ha prodotto il riscontro relativo alla riscossione del Contributo PAC per l’anno 2020, relativi a tutti i terreni, seminativo in asciutto ed irriguo ed oliveto, pari ad € 33.821,56. (Allegato n°4)

Le domande PAC sono state prodotte anche per l’anno 2021 e 2022, che saranno incassate rispettivamente una a breve e l’altra il prossimo anno.

Il contributo per il 2021 e 2022, sarà ancora presumibilmente di € 33.821,56 per ogni singola annata.

Più probabile valore annuo per l'affitto dei terreni

La Società “--- Omissis --- Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificata” ha messo a coltura i terreni interessati alla procedura fallimentare “--- Omissis ---. in Liquidazione” che risultano produttivi.

E' stato fatturato nel 2020 il prodotto trinciato per biomassa (q.li 290 complessivi) e nel 2021 olio e grano (q.li 448 con una produzione media di ca. 36 q.li/Ha) per il quale è stato versato un anticipo ed il cui saldo avverrà a breve. (Allegato n° 5)

Dei terreni destinati ad ortaggi e carciofi, non è stato possibile verificare il fatturato ma considerazione della richiesta del mercato di prodotti orticoli, carciofi in particolare, è l'elevata qualità dello stato vegeto-produttivo delle colture in campo, evidente anche dai rilievi fotografici specifici.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'affitto per la conduzione dei terreni, lo scrivente ha scelto la procedura di stima sintetica, secondo i criteri descritti in precedenza, tenendo conto potenzialità produttive dei terreni e delle dimensioni dei corpi fondiari.

Sono stati consultati operatori economi e consulenti tecnici dei Comuni di:

-  Brindisi;
-  Carovigno;
-  San Vito dei Normanni;
-  Latiano;
-  Cellino San Marco.

Si ritiene che per l'intera annata agraria, il più probabile valore per l'affitto per la conduzione di tutti i terreni interessati alla procedura fallimentare “--- Omissis ---. in Liquidazione”, possa essere compreso tra: 38.000,00/40.000,00, specificatamente:

più probabile valore annuo massimo per l'affitto	più probabile valore annuo medio per l'affitto	più probabile valore annuo minimo per l'affitto
40.000,00	39.000,00	38.000,00

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Lequile (Lecce), 3 giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Agr. Fabio G. LETTERE

