
TRIBUNALE DI TARANTO

II Sezione Civile – Uff. Proc. Concorsuali

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di liquidazione giudiziale n° 09/2025 R.G.

Promosso da:



Contro:



STUDIO TECNICO AGRARIO

AGR. MIRKO VINCENTI

Via Roma, 22 – 74026 Pulsano (TA)

cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90gmail.com



RELAZIONE DI STIMA

Procedura di liquidazione giudiziale

Tribunale di Taranto – II Sezione Civile – Uff. Proc. Concorsuali

R.G. 09/2025 – Sentenza n. 17/2025 del 14.03.2025

Curatore: Dott.ssa Daniela Giovine

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe De Francesca

Stimatore: Agr. Mirko Vincenti

1. Premessa

Il sottoscritto Agr. Mirko Vincenti, iscritto al Collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati della Provincia di Taranto al n. 153, con studio professionale in Pulsano (TA), via Roma n. 22, per incarico ricevuto dal Curatore e con autorizzazione del Giudice Delegato, è stato nominato stimatore dei beni immobili appartenenti al sig. [REDACTED] nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe indicata.

La presente relazione ha ad oggetto la stima di sei appezzamenti di terreno agricolo situati nei territori comunali di Francavilla Fontana, Grottaglie e San Marzano di San Giuseppe, ricadenti nelle province di Brindisi e Taranto.

L'incarico peritale ricevuto dal sottoscritto verteva, anche, sulla valutazione del fondo rustico sito in agro di San Marzano di San Giuseppe (TA) insistente sul Fg. 6, pll. 1791 e pll. 1794; tuttavia, lo scrivente, relativamente a tal'ultimo bene immobile, ha riscontrato e rilevato una serie di problematiche impeditive alla corretta valutazione del bene medesimo; nello specifico si fa riferimento allo stato attuale del fondo sul quale insistono delle opere edili abusive e non sanabili. Le relative spese di ripristino allo stato originario, quindi privo delle opere edili attualmente presenti sul fondo in trattazione, renderebbe antieconomica l'acquisizione del bene medesimo all'attivo procedurale. Pertanto, al fine di ottimizzare lo scopo liquidatorio e non rinunciare aprioristicamente alla relativa acquisizione, lo scrivente ha relazionato alla curatrice richiedendoLe formalmente, via pec, quale modalità valutativa adottare al caso specifico e la possibilità di definire la perizia considerando l'immobile nello stato attuale e porlo in vendita come tale ad un prezzo ragionevole evidenziando l'abusivismo non sanabile.

Alla data della presente, lo scrivente non è in possesso di alcuna indicazione in merito.



Pertanto, in tal sede, per i motivi suesposti, il sottoscritto non ha proceduto nella valutazione del fondo summenzionato riservandosi la relativa valutazione puntuale del medesimo bene in un supplemento della presente relazione di stima.

2. Metodo di stima adottato

La valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo di mercato, fondato sul confronto con compravendite recenti di fondi simili per ubicazione, destinazione agricola, caratteristiche pedologiche, accessibilità e stato colturale.

La stima ha altresì considerato la variabilità del mercato agricolo e la diffusa incidenza della *Xylella fastidiosa* sugli oliveti della zona, con ripercussioni negative sui valori di mercato; si è ritenuto opportuno adottare un approccio sintetico, basato sulla comparazione con valori di compravendita di fondi simili e sull'ordinaria redditività dei terreni agricoli in zona.

Sono state inoltre effettuate le necessarie ricerche catastali e operazioni di sopralluogo, **eseguite in data 15 settembre 2025**, al fine di verificare la situazione reale dei fondi, le colture in atto, le condizioni pedologiche, vegetazionali e di accessibilità.

Dalle indagini svolte risultano i seguenti valori medi di riferimento:

- per gli oliveti secolari, valori oscillanti tra € 20.000 e € 22.000/ha;
- per i seminativi, valori compresi tra € 15.000 e € 20.000/ha;
- per i vigneti giovani specializzati, valori attestati tra € 28.000 e € 32.000/ha;
- per i terreni a pascolo o macchia mediterranea con vincolo boschivo, valori compresi tra € 2.000 e € 4.000/ha.



3. Situazione giuridica ed effetti estimativi del diritto enfiteutico

Dall'esame della documentazione ipocatastale e notarile acquisita, risulta che parte dei terreni oggetto di stima sono gravati da diritto di enfiteusi, per i quali il sottoscritto ha svolto le opportune verifiche.

La situazione giuridica rilevata è la seguente:

1. Terreno in Comune di Francavilla Fontana, Foglio 174, particella 255

Dall'atto notarile Rep. n. 3803 del 20/11/2019, Notaio Alessandra Postiglione, risulta che il diritto enfiteutico ha natura meramente cartolare, privo di contenuto economico e non comportante obblighi di corresponsione di canoni o altre prestazioni periodiche.

Il terreno è pertanto considerato in piena proprietà, libero da vincoli reali, e stimato secondo i valori ordinari di mercato dei terreni agricoli similari della zona, senza applicazione di riduzioni.

2. Terreno in Comune di Grottaglie, Foglio 83, particelle 34–35–36

L'atto notarile Rep. n.16.603 del 18/11/2009, Notaio Alessandra Postiglione, conferma che il diritto enfiteutico è di natura formale e non produce effetti economici.

Anche tale fondo è pertanto valutato come piena proprietà, senza riduzioni di valore.

3. Terreno in Comune di Francavilla Fontana, Foglio 174, particella 83

Per questo fondo il diritto di enfiteusi risulta formalmente annotato nei registri ipocatastali.

In assenza di evidenze contrattuali o di obblighi economici effettivi, il terreno è stato stimato come piena proprietà, pur raccomandando, ai fini definitivi, eventuali verifiche notarili o catastali per confermare l'inesistenza di oneri o vincoli patrimoniali.

Per tutti i terreni in cui il diritto enfiteutico ha natura meramente cartolare, il proprietario potrà richiederne l'ufficiale depennamento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, allegando l'atto notarile che ne attesta la natura formale. Tale procedura non comporta oneri a carico del richiedente.



4. Descrizione e valutazione dei beni

Lotto n°1 – Fondo rustico in agro di Francavilla Fontana, loc. Clemente

Fg.174 plla 255

Descrizione sintetica: diritto del concedente enfiteusi del fondo rustico di aree 36.72 sito in agro di Francavilla Fontana alla c.da Clemente, coltivato a oliveto.



Il fondo è sito in agro di Francavilla Fontana in località Clemente, nella parte a sud ovest dell'abitato di Francavilla Fontana, ha una estensione catastale di are 36.72 ed è ed è raggiungibile percorrendo da Francavilla Fontana la S.S. 603 per circa 8 chilometri svolta a sinistra in una strada interpoderale seguire per circa 600 m svoltare a sinistra e proseguire su strada interpoderale. Il fondo è allocato sulla sinistra dopo circa 230m.



**STUDIO TECNICO AGRARIO
AGR. MIRKO VINCENTI**

Via Roma, 22 - 74026 Pulsano (TA) Cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90@gmail.com

Il fondo in descrizione ha forma rettangolare giacitura pianeggiante, è privo di recinzioni è condotto a oliveto secolare con circa 10–12 piante ed è sprovvisto di fonte irrigua.

Il suolo presenta tessitura argillosa rossastra con roccia affiorante, circostanza che limita la lavorabilità.

Da consultazione del PPTR Aggiornato DGR 415/2025 del 07/04/2025, risulta che l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici.

Confini

Il terreno confina a nord con particelle 146 e 141 coltivate a oliveto, ad ovest con p.lla 104 coltivata a oliveto, a sud con strada interpoderale e ad est con p.lla 256 coltivata a oliveto.

Dati catastali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
174	255	Uliveto	5	3.672	4,59	5,12

Stato di possesso

L'immobile risulta libero e condotto dal proprietario, senza vincoli di locazione o occupazione da parte di terzi.

Metodo di stima

La valutazione del fondo è stata condotta mediante metodo comparativo di mercato, confrontando il bene con recenti compravendite di terreni olivetati analoghi per ubicazione, estensione, caratteristiche pedologiche e accessibilità.

In considerazione della limitata estensione (are 36,72) e della presenza di un oliveto secolare con modesto numero di piante (10–12), nonché della natura enfiteutica del diritto, si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario prudenziale, tenendo conto dell'impatto negativo sul mercato agricolo locale determinato dalla diffusione della Xylella fastidiosa e dall'assenza di fonte irrigua.

Sono state inoltre considerate le condizioni del suolo (argilloso con roccia affiorante) e l'assenza di vincoli paesaggistici.

Il valore attribuito al lotto, stimato a corpo, è pari a € 7.340, corrispondente al prezzo base di vendita.



Scheda di sintesi del bene Lotto n.1

Comune: Francavilla Fontana (BR)

Località: Clemente

Foglio: 14 **Particella:** 255

Superficie: circa 36,72 are

Destinazione colturale: Oliveto secolare (10–12 piante)

Forma e giacitura: Rettangolare, pianeggiante

Suolo: Argilloso rossastro con roccia affiorante – lavorabilità limitata

Irrigazione: Assente

Recinzioni: Assenti

Vincoli paesaggistici: Assenti (PPTR)

Confini:

- Nord, Ovest, Est: terreni coltivati a oliveto
- Sud: strada interpoderale

Stato di possesso: Libero e condotto direttamente dal proprietario

Situazione giuridica:

Diritto di enfiteusi di natura meramente cartolare, come da atto notarile Rep. n. 3803 del 20/11/2019 (Notaio Alessandra Postiglione).

Il diritto non ha contenuto economico né obblighi di corresponsione di canoni o prestazioni periodiche.

Il terreno è considerato in piena proprietà e libero da vincoli reali.

Il proprietario potrà richiedere il depennamento dell'enfiteusi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, allegando l'atto notarile; la procedura non comporta oneri.

Metodo di stima: Comparativo di mercato, con riferimento a terreni agricoli simili e tenendo conto dell'impatto della Xylella fastidiosa sugli oliveti locali.

Il valore a corpo attribuito al lotto è di € 7.340, che costituisce il prezzo base di vendita.



Lotto n° 2 – Fondo rustico in agro di Grottaglie, loc. Caprarica

Fg.83 p.lle 34 – 35 – 36

Descrizione sintetica: diritto del concedente enfiteusi del fondo rustico di aree 70.65 sito in agro di Grottaglie alla c.da Caprarica, coltivato a oliveto.



Il fondo è ubicato in agro di Grottaglie in loc. Caprarica, nella parte sud ovest dell'abitato di Francavilla Fontana, ha una estensione di are 70.65 ed è raggiungibile percorrendo da Francavilla Fontana la S.S. 603 per circa 10 chilometri e svoltando a sinistra in una strada interpoderale seguire per circa 800 m svoltare a destra e proseguire su strada interpoderale. Il fondo è allocato sulla destra dopo circa 350m.



**STUDIO TECNICO AGRARIO
AGR. MIRKO VINCENTI**

Via Roma, 22 - 74026 Pulsano (TA) Cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90@gmail.com

Il fondo in descrizione ha forma rettangolare, giacitura pianeggiante, di colore rosso, è privo di recinzione, è condotto a oliveto secolare con circa 25 piante distribuite su due file ed è sprovvisto di fonte irrigua.

L'accessibilità è garantita da strada interpoderale non asfaltata e in condizioni non ottimali.

Da consultazione del PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n° 176 del 16/05/2015 e aggiornato con l'ultima DGR 415/2025 del 07/04/2025, l'area risulta ricadere nell'abito paesaggistico Arco Ionico Tarantino:

relativamente alle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici individuate dall'art. 67 delle N.T.A., incluse nella struttura eco sistemica ed ambientale, per le quali si applicano gli indirizzi di cui all'art. 69, le direttive di cui all'art. 70 ricade:

- nella perimetrazione delle aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera e, del D.Lgs. 42/2004), definita dall'art. 68 punto 3 e per la quale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 72 delle N.T.A. del P.P.T.R..

Confini

Il terreno confina a nord con particelle 180 coltivate a seminativo, ad ovest con p.lla 33 coltivata a oliveto, a sud con strada interpoderale e ad est con p.lle 37 e 38 coltivata a oliveto.

Dati catastali sintetici

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
83	34	Uliveto	4	1.666	3,01	3,44
83	35	Uliveto	4	2.355	4,26	4,87
83	36	Uliveto	4	3.044	5,50	6,29

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] in forza del contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di taranto il 03.06.2016 serie 3T al n. 004926.

Metodo di stima

La stima è stata eseguita mediante metodo comparativo di mercato, sulla base di compravendite recenti di fondi similari per tipologia culturale (oliveto secolare), ubicazione e condizioni di



accessibilità.

Il valore è stato calibrato tenendo conto della maggiore estensione (are 70,65) rispetto al lotto precedente, della presenza di circa 25 piante secolari e della mancanza di irrigazione.

Si è tenuto altresì conto del vincolo paesaggistico da PPTR (area di rispetto dei parchi e riserve), che incide moderatamente sulla commerciabilità.

L'accesso avviene tramite strade interpoderali sterrate, in condizioni non ottimali.

Considerati questi elementi, il valore attribuito al fondo è stato determinato a corpo in € **14.120**, che costituisce il prezzo base di vendita.

Scheda di sintesi del bene Lotto n. 2

Comune: Grottaglie (TA)

Località: Caprarica

Foglio: 83 **Particelle:** 34–35–36

Superficie: circa 70,65 are

Destinazione culturale: Oliveto secolare (circa 25 piante)

Forma e giacitura: Rettangolare, pianeggiante

Suolo: Rosso

Irrigazione: Assente

Recinzioni: Assenti

Vincoli paesaggistici: PPTR – area di rispetto dei parchi e riserve

Confini:

- Nord: particella 180 (seminativo)
- Ovest: particella 33 (oliveto)
- Sud: strada interpoderale
- Est: particelle 37 e 38 (oliveto)

Stato di possesso: Condotta in locazione da [REDACTED], contratto registrato 03/06/2016 (serie 3T n. 004926)

Situazione giuridica:

Diritto di enfiteusi di natura meramente cartolare, come da atto notarile Rep. n. 16.603 del 18/11/2009 (Notaio Alessandra Postiglione).

Il diritto non ha contenuto economico né obblighi di corresponsione di canoni o prestazioni periodiche.



Il terreno è considerato in piena proprietà.

Il proprietario potrà richiedere il depennamento dell'enfiteusi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, allegando l'atto notarile; la procedura non comporta oneri.

Metodo di stima: Comparativo di mercato, con riferimento a terreni agricoli simili, considerando ubicazione, caratteristiche pedologiche, destinazione agricola, accessibilità, stato colturale e impatto della Xylella fastidiosa sugli oliveti locali.

Il valore a corpo attribuito al lotto è di € 14.120, che costituisce il prezzo base di vendita.

Lotto n°3 – Fondo rustico in agro di Francavilla Fontana, loc. Clemente

Fg.174 p.lla 83

Descrizione sintetica: diritto del concedente enfiteusi del fondo rustico di are 65.39 sito in agro di Francavilla fontana alla c.da Clemente, coltivato a oliveto.





Il fondo è ubicato in agro di Francavilla Fontana in loc. Caprarica, nella parte sud ovest dell'abitato di Francavilla Fontana, ha una estensione di are 65.39 ed è raggiungibile percorrendo da Francavilla Fontana la S.S. 603 per circa 10 chilometri e svoltando a sinistra in una strada interpoderale seguire per circa 1.1Km svoltare a sinistra e proseguire su strada interpoderale per circa 1 Km svoltare a destra e proseguire per circa 450mt. Il fondo è allocato sulla sinistra.

Il fondo in descrizione ha forma rettangolare, giacitura pianeggiante, è privo di recinzione, è condotto a oliveto secolare con circa 28 piante disposte su due filari ed è sprovvisto di fonte irrigua.

L'accessibilità è garantita da strada interpoderale non asfaltata e in condizioni non ottimali.

Il suolo è di colore rosso-biancastro con diffusa presenza di roccia affiorante, circostanza che limita la lavorabilità.

Da consultazione del PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n° 176 del 16/05/2015 e aggiornato con l'ultima DGR 415/2025 del 07/04/2025, l'area risulta ricadere nell'abito paesaggistico la campagna brindisina :

relativamente alle componenti botanico-vegetazionali individuate dall'art. 57 delle N.T.A., incluse nella struttura eco sistemica ed ambientale, per le quali si applicano gli indirizzi di cui all'art. 60, le direttive di cui all'art. 61 ricade:

- nella perimetrazione delle aree di rispetto dei boschi (ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera e, del D.Lgs. 4272004), definita dall'art. 59 punto 4 e per la quale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 63 delle N.T.A. del P.P.T.R..



Confini

Il terreno confina a nord con particelle 283 e 284 coltivate a oliveto, ad ovest con strada interpoderale, a sud con p.lla 84 coltivata a olivo e ad est con p.lla 80 coltivata a bosco/macchia mediterranea.

Dati catastali sintetici

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
174	83	Uliveto	5	6.539	8,44	10,13

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] in forza del contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di taranto il 03.06.2016 serie 3T al n. 004926.

Metodo di stima

Per il presente fondo la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo di mercato, considerando transazioni di terreni olivetati con analoghe caratteristiche pedologiche e morfologiche. Il valore è stato determinato tenendo conto della superficie (are 65,39), della presenza di circa 28 piante secolari e del vincolo paesaggistico da PPTR (zona di rispetto bosco), che comporta limitazioni all'uso agricolo.

La tessitura del suolo rosso-biancastro con roccia affiorante e l'assenza di irrigazione hanno inciso in senso riduttivo sulla stima.

Considerati i parametri di mercato per oliveti secolari (€ 20.000–22.000/ha) e l'incidenza dei fattori negativi sopra richiamati, è stato attribuito al lotto un valore a corpo di € **13.060**, che costituisce il prezzo base di vendita.

Scheda di sintesi del bene Lotto n. 3

Comune: Francavilla Fontana (BR)

Località: Clemente

Foglio: 174 **Particella:** 83

Superficie: circa 65,39 are

Destinazione colturale: Oliveto secolare (circa 28 piante)

Forma e giacitura: Rettangolare, pianeggiante



Suolo: Rosso–biancastro con diffusa presenza di roccia affiorante

Irrigazione: Assente

Recinzioni: Assenti

Vincoli paesaggistici: PPTR – zona di rispetto bosco

Confini:

- Nord: particelle 283 e 284 (oliveto)
- Ovest: strada interpoderale
- Sud: particella 84 (oliveto)
- Est: particella 80 (bosco/macchia mediterranea)

Accessibilità:

Raggiungibile dalla S.S. 603 percorrendo circa 10 km e successivamente tramite strade interpoderali sterrate in condizioni non ottimali.

Stato di possesso:

Condotto in locazione da [REDACTED], in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Taranto in data 03/06/2016 (serie 3T n. 004926).

Metodo di stima:

Comparativo di mercato, considerando ubicazione, caratteristiche pedologiche, destinazione agricola, accessibilità, stato colturale e impatto della *Xylella fastidiosa* sugli oliveti locali.

Il valore a corpo attribuito al lotto è di € 13.060, che costituisce il prezzo base di vendita.



**Lotto n°4 – Fondo rustico in agro San Marzano di San Giuseppe,
Località Macchia Nuova Fg. 4 p.lle 419-420-421**

Descrizione sintetica: piena proprietà del fondo rustico di aree 38.00 sito in agro di San Marzano di San Giuseppe alla c.da Macchia Nuova, coltivato a oliveto.



Il fondo è ubicato in agro di San Marzano di San Giuseppe in loc. Macchia Nuova, nella parte nord dell'abitato di San Marzano di San Giuseppe, ha una estensione di are 38.00 ed è raggiungibile percorrendo da San Marzano di San Giuseppe la S.P. 87 per circa 1 chilometri e svoltando a sinistra in una strada comunale asfaltata seguire per circa 1.6Km svoltare a sinistra e proseguire su strada comunale asfaltata per circa 350m. Il fondo è allocato sulla sinistra.



Il fondo in descrizione ha giacitura pianeggiante, è privo di recinzione, è condotto a oliveto secolare con 12 piante sparse ed è sprovvisto di fonte irrigua.

Beneficia di una buona accessibilità grazie alla presenza di una strada comunale asfaltata.

Il suolo è rosso-bruno con pietrosità e affioramenti rocciosi, circostanza che limita la lavorabilità.

Da consultazione del PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n° 176 del 16/05/2015 e aggiornato con l'ultima DGR 415/2025 del 07/04/2025, l'area risulta ricadere nell'abito paesaggistico tavoliere salentino:

relativamente alle componenti culturali e insediative individuate dall'art. 74 delle N.T.A., incluse nella struttura antropica e storico-culturale, per le quali si applicano gli indirizzi di cui all'art. 77, le direttive di cui all'art. 78 ricade:

- nella perimetrazione dei Paesaggi Rurali: (ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera e, del D.Lgs. 42/2004), definiti dall'art. 76, punto 4, e per la quale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 83 delle N.T.A. del P.P.T.R..

Confini

Il terreno confina a nord con strada comunale asfaltata, ad ovest con p.lle 416 e 418 coltivate a olivo, a sud con p.lle 44 e 157 coltivate a olivo e ad est con p.lle 422 e 424 coltivate a olivo.

Dati catastali sintetici

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
4	419	Uliveto	3	2.856	6,64	6,64
4	420	Uliveto	3	75	0,17	0,17
4	421	Uliveto	3	869	2,02	2,02

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] in forza del contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di taranto il 03.06.2016 serie 3T al n. 00492.



Metodo di stima

Il valore del fondo è stato determinato con metodo comparativo di mercato, confrontando il bene con terreni olivetati simili presenti nel territorio comunale di San Marzano e nei comuni limitrofi.

La modesta estensione (are 38,00), la presenza di circa 12 piante secolari, l'assenza di recinzioni e di fonte irrigua e la pietrosità del suolo rosso-bruno con affioramenti rocciosi hanno condotto all'adozione di un valore prudenziale nella fascia minima di mercato.

Il fondo è inoltre soggetto a vincolo paesaggistico (PPTR – aree di rispetto delle componenti culturali e insediative), che incide sulla libera trasformazione del suolo.

Il valore a corpo attribuito al lotto, determinato sulla base dei parametri sopra considerati, è pari a € 7.600, che costituisce il prezzo base di vendita.

Scheda di sintesi del bene Lotto n. 4

Comune: San Marzano di San Giuseppe (TA)

Località: Macchia Nuova

Foglio: 4 **Particelle:** 419 – 420 – 421

Superficie: circa 38,00 are

Destinazione culturale: Oliveto secolare (circa 12 piante)

Forma e giacitura: Pianeggiante

Suolo: Rosso-bruno, con pietrosità diffusa e affioramenti rocciosi che limitano la lavorabilità

Irrigazione: Assente

Recinzioni: Assenti

Vincoli paesaggistici: PPTR – aree di rispetto delle componenti culturali e insediative, paesaggi rurali

Confini:

- Nord: strada comunale asfaltata
- Ovest: particelle 416 e 418 (oliveto)
- Sud: particelle 44 e 157 (oliveto)
- Est: particelle 422 e 424 (oliveto)

Accessibilità:

Buona. Raggiungibile percorrendo la S.P. 87 per circa 1 km, poi tramite strade comunali asfaltate per circa 2 km complessivi.



Stato di possesso:

Condotto in locazione da [REDACTED], in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Taranto in data 03/06/2016 (serie 3T n. 004926).

Metodo di stima:

Comparativo di mercato, considerando ubicazione, caratteristiche pedologiche, destinazione agricola, accessibilità, stato colturale e impatto della *Xylella fastidiosa* sugli oliveti locali.

Il valore a corpo attribuito al lotto è di € 7.600, che costituisce il prezzo base di vendita.

Lotto n°5 – Fondo rustico in agro di Francavilla Fontana, loc. Clemente

Fg.174 plla 78

Descrizione sintetica: piena proprietà del fondo rustico di are 70.90 sito in agro di Francavilla Fontana alla c.da Clemente, coltivato a oliveto.





Il fondo è ubicato in agro di Francavilla Fontana in loc. Clemente, nella parte sud ovest dell'abitato di Francavilla Fontana, ha una estensione di are 70.90 ed è raggiungibile percorrendo da Francavilla Fontana la S.S. 603 per circa 10 chilometri e svoltando a sinistra in una strada interpoderale seguire per circa 1.1Km svoltare a sinistra e proseguire su strada interpoderale per circa 1 Km svoltare a destra e proseguire per circa 450mt. Il fondo è allocato sulla sinistra.

Il fondo in descrizione ha forma rettangolare, giacitura pianeggiante, è privo di recinzione, è condotto a oliveto secolare con sesto di impianto irregolare ed è sprovvisto di fonte irrigua.

L'accessibilità è garantita da strada interpoderale non asfaltata e in condizioni non ottimali.

Il suolo è di colore rosso-bruno con diffusa presenza di roccia affiorante, circostanza che limita la lavorabilità.

Da consultazione del PPTR Aggiornato DGR 415/2025 del 07/04/2025, risulta che l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici.

Confini

Il terreno confina a nord con particelle 77 e 88 coltivate a oliveto, ad ovest con strada interpoderale, a sud con p.lla 79 coltivata a olivo e ad est con p.lla 272 coltivata a oliveto.



**STUDIO TECNICO AGRARIO
AGR. MIRKO VINCENTI**

Via Roma, 22 - 74026 Pulsano (TA) Cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90@gmail.com

Dati catastali sintetici

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
174	78	Uliveto	5	7.090	9,15	10,99

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] in forza del contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di taranto il 03.06.2016 serie 3T al n. 00492.

Metodo di stima

La valutazione è stata eseguita con metodo comparativo di mercato, utilizzando valori medi di riferimento per uliveti secolari nella zona (tra € 20.000 e € 22.000/ha).

Sono stati considerati la buona estensione del fondo (are 70,90), la coltura a uliveto secolare con sesto d'impianto irregolare, la mancanza di irrigazione e le condizioni di accessibilità modeste tramite strada interpodereale non asfaltata.

Il suolo rosso-bruno con roccia affiorante ha inciso in senso riduttivo sul valore, mentre l'assenza di vincoli paesaggistici da PPTR ha determinato una lieve valorizzazione.

Sulla base delle caratteristiche complessive, il valore attribuito al fondo è stato determinato a corpo in **€ 14.180**, che costituisce il prezzo base di vendita.

Scheda di sintesi del bene Lotto n. 5

Comune: Francavilla Fontana (BR)

Località: Clemente

Foglio: 174 **Particella:** 78

Superficie: circa 70,90 are

Destinazione colturale: Oliveto secolare (sesto d'impianto irregolare)

Forma e giacitura: Rettangolare, pianeggiante

Suolo: Rosso-bruno, con diffusa presenza di roccia affiorante che limita la lavorabilità

Irrigazione: Assente

Recinzioni: Assenti

Vincoli paesaggistici: Nessuno (non risultano vincoli PPTR)

Confini:

- Nord: particelle 77 e 88 (oliveto)



- Ovest: strada interpoderale
- Sud: particella 79 (oliveto)
- Est: particella 272 (oliveto)

Accessibilità:

Raggiungibile dalla S.S. 603 percorrendo circa 10 km, e successivamente tramite strade interpoderali sterrate in condizioni non ottimali.

Stato di possesso:

Condotto in locazione da [REDACTED], in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Taranto in data 03/06/2016 (serie 3T n. 004926).

Metodo di stima:

Comparativo di mercato, considerando ubicazione, caratteristiche pedologiche, destinazione agricola, accessibilità, stato colturale e l'impatto della *Xylella fastidiosa* sugli oliveti locali.

Il valore a corpo attribuito al lotto è di € 14.180, che costituisce il prezzo base di vendita.

Lotto n°6 – Fondo rustico in agro di Francavilla Fontana, loc. Clemente

Fg.174 plle 23 – 266

Descrizione sintetica: Piena proprietà del fondo rustico in agro di Francavilla Fontana, località Clemente, di complessivi Ha 10.26.75 coltivato a seminativo per Ha 6.83.68, vigneto per Ha 0.72.92 e pascolo per Ha 2.70.15.





Il fondo è ubicato in agro di Francavilla Fontana in loc. Clemente, nella parte sud ovest dell'abitato di Francavilla Fontana, ha una estensione catastale complessiva di Ha 10.26.75 ed è raggiungibile percorrendo da Francavilla Fontana la S.S. 603 per circa 10 chilometri e svoltando a sinistra in una strada interpoderale seguire per circa 1.1Km svoltare a sinistra e proseguire su strada interpoderale. Il fondo è situato di fronte.

Il fondo ha giacitura leggermente declive sulla parte ovest, è privo di recinzione, è condotto per Ha 6.83.68 a seminativo, per Ha 0.72.92 vigneto di uva da vino varietà Primitivo impiantato negli anni 2021–2022 con sistema di allevamento a spalliera Guyot, sesto di impianto 1,10mx2,20m munito di impianto di irrigazione a goccia.



I restanti Ha 2.70.15 sono destinate a pascolo cespugliato/arbustivo soggetti a vincolo boschivo, con scarsa potenzialità produttiva. E' sprovvisto di fonte irrigua.

L'accessibilità è garantita da strada interpoderale non asfaltata in condizioni non ottimali.

Il suolo presenta un colore marrone chiaro, la composizione è sabbioso-limosa con scarsa frazione argillosa e buona lavorabilità.

Da consultazione del PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n° 176 del 16/05/2015 e aggiornato con l'ultima DGR 415/2025 del 07/04/2025, l'area risulta ricadere nell'abito paesaggistico la campagna brindisina:

relativamente alle componenti botanico-vegetazionali individuate dall'art. 57 delle N.T.A., incluse nella struttura eco sistemica ed ambientale, per le quali si applicano gli indirizzi di cui all'art. 60, le direttive di cui all'art. 61 ricade:

- nella delimitazione dei beni paesaggistici – boschi (aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g, del D.Lgs. 42/2004), definiti dall'art. 52 punto 1, e per i quali si applicano gli indirizzi di cui all'art. 60, le direttive di cui all'art. 61 e le prescrizioni di cui all'art. 62 delle N.T.A. del P.P.T.R.;
- nella perimetrazione delle aree di rispetto dei boschi (ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera e, del D.Lgs. 42/2004), definita dall'art. 59 punto 4 e per la quale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 63 delle N.T.A. del P.P.T.R..

Confini

Il terreno confina a nord con particella 265 coltivata a seminativo e pascolo cespugliato/arbustivo, ad ovest con strada interpoderale, a sud con p.lle 221-52-53-165-166-54-55-56-249-85-244-86-57-236-58-179-59-167-168 coltivate a olivo e ad est con p.la 115 coltivata a oliveto.

Dati catastali sintetici (ripresi dalla visura fornita):

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (ha-are-ca)	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
174	23	AA	Seminativo	05	5.56.60	55.660	86,24	8,14
174	23	AB	Pascolo arbust.	U	0.35.01	3.501	114,98	1,81
174	266	AA	Seminativo	05	2.00.00	20.000	30,99	24,29



**STUDIO TECNICO AGRARIO
AGR. MIRKO VINCENTI**

Via Roma, 22 - 74026 Pulsano (TA) Cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90@gmail.com

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (ha-are-ca)	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
174	266	AB	Pasc. cespug.	02	2.35.14	23.514	41,32	13,36

Totale Superficie Ha 10.26.75

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] in forza del contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di taranto il 03.06.2016 serie 3T al n. 00492.

Metodo di stima

La valutazione è stata condotta mediante metodo comparativo di mercato, con applicazione di valori unitari differenziati per le diverse destinazioni colturali presenti.

Sono stati assunti i seguenti parametri medi di mercato:

- **Seminativo:** € 17.500/ha
- **Vigneto di uva da vino (Primitivo, impianto recente):** € 32.000/ha
- **Pascolo cespugliato/arbustivo (con vincolo boschivo):** € 3.000/ha

Il calcolo sintetico è risultato come segue:

- Seminativo (Ha 6,83.68 × €17.500) → **€ 119.644,00**
- Vigneto (Ha 0,72.92 × €32.000) → **€ 23.334,00**
- Pascolo (Ha 2,70.15 × €3.000) → **€ 8.104,00**

Il valore complessivo del fondo, determinato a corpo sulla base delle consistenze e delle caratteristiche pedologiche e colturali, è pari a **€ 151.082,00**, che costituisce il prezzo base di vendita.

Il fondo presenta inoltre vincoli paesaggistici (PPTR – area bosco e area di rispetto bosco), che incidono solo su parte limitata della superficie, senza compromettere l'attività agricola principale.



Scheda di sintesi del bene Lotto n. 6

Fondo rustico in agro di Francavilla Fontana, loc. Clemente (Fig. 174, p.lle 23 – 266)

Piena proprietà del fondo rustico di complessivi Ha 10.26.75, situato in località Clemente, nell'agro di Francavilla Fontana, a sud-ovest dell'abitato. Il fondo è raggiungibile dalla S.S. 603 percorrendo circa 10 km e successivamente tramite strade interpoderali sterrate per circa 1,1 km, in condizioni non ottimali.

Il terreno, privo di recinzioni e con giacitura leggermente declive sul lato ovest, presenta suolo di marrone chiaro. È condotto a seminativo per Ha 6.83.68, a vigneto di uva da vino varietà Primitivo per Ha 0.72.92 (impianto anni 2021–2022, a spalliera Guyot con irrigazione a goccia) e a pascolo cespugliato/arbustivo per Ha 2.70.15. L'apezzamento è sprovvisto di fonte irrigua autonoma.

Sul fondo insistono vincoli paesaggistici previsti dal PPTR: area bosco su parte della particella 266 e area di rispetto bosco su parte delle particelle 266 e 23.

I confini del fondo sono:

- a nord con particella 265 (seminativo e pascolo cespugliato/arbustivo),
- a ovest con strada interpoderale,
- a sud con particelle varie coltivate a oliveto (p.lle 221, 52, 53, 165, 166, 54, 55, 56, 249, 85, 244, 86, 57, 236, 58, 179, 59, 167, 168),
- a est con particella 115 (oliveto).

L'immobile risulta condotto in locazione da [REDACTED], in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto il 03.06.2016 (serie 3T n. 00492).

La stima è stata effettuata con metodo comparativo di mercato, considerando ubicazione, caratteristiche pedologiche, destinazione agricola, accessibilità e stato colturale. Sono stati attribuiti i seguenti valori: € 17.500/Ha per il seminativo, € 32.000/Ha per il vigneto e € 3.000/Ha per il pascolo cespugliato/arbustivo.

Il valore complessivo attribuito al lotto è pari a € 151.082,00, che costituisce il prezzo base di vendita.



**STUDIO TECNICO AGRARIO
AGR. MIRKO VINCENTI**

Via Roma, 22 - 74026 Pulsano (TA) Cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90@gmail.com

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI STIMATI

N. Lotto	Ubicazione / Località	Comune	Estensione	Coltura prevalente	Diritto	Prezzo base di vendita (€)
1	Contrada Clemente, Fg. 174 p.lla 255	Francavilla Fontana (BR)	0,3672 ha	Oliveto secolare (10-12 piante)	Diritto del concedente enfiteusi	7.340
2	Contrada Caprarica, Fg. 83 p.lle 34-35-36	Grottaglie (TA)	0,7065 ha	Oliveto secolare (25 piante)	Diritto del concedente enfiteusi	14.120
3	Contrada Clemente, Fg. 174 p.lla 83	Francavilla Fontana (BR)	0,6539 ha	Oliveto secolare (28 piante)	Diritto del concedente enfiteusi	13.060
4	Località Macchia Nuova, Fg. 4 p.lle 419-420-421	San Marzano di San Giuseppe (TA)	0,3800 ha	Oliveto secolare (12 piante)	Piena proprietà	7.600
5	Contrada Clemente, Fg. 174 p.lla 78	Francavilla Fontana (BR)	0,7090 ha	Oliveto secolare	Piena proprietà	14.180
6	Contrada Clemente, Fg. 174 p.lle 23 - 266	Francavilla Fontana (BR)	10,2675 ha	Seminativo, vigneto Primitivo, pascolo	Piena proprietà	151.082

Totale complessivo dei beni stimati

€ 207.382,00 (euro duecentosettemilasettantadue/00).

Proposta di liquidazione dell'onorario per lo stimatore

Ai sensi del D.M. 140/2012 e in riferimento alla procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe, si propone la liquidazione dell'onorario relativo alla perizia dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] stimati complessivamente in € 207.382,00.

L'onorario è calcolato secondo gli scaglioni previsti dal D.M. 140/2012, applicando le percentuali minime e massime previste dal decreto, come riportato nella tabella seguente:

Scaglione valori (€)	Percentuale applicata (min)	Calcolo (€)	Onorario scaglione (min)	Percentuale applicata (max)	Calcolo (€)	Onorario scaglione (max)
Fino a € 25.823,84	3%	$25.823,84 \times 3\%$	€ 774,72	7%	$25.823,84 \times 7\%$	€ 1.807,67
Da € 25.823,84 a €	2%	$77.471,47 - 25.823,84 \times$	€ 1.032,95	5%	$77.471,47 - 25.823,84 \times$	€ 2.582,38



**STUDIO TECNICO AGRARIO
AGR. MIRKO VINCENTI**

Via Roma, 22 - 74026 Pulsano (TA) Cell. 348/1663164 e-mail mirkovincenti90@gmail.com

Scaglione valori (€)	Percentuale applicata (min)	Calcolo (€)	Onorario scaglione (min)	Percentuale applicata (max)	Calcolo (€)	Onorario scaglione (max)
77.471,47		2%			5%	
Da € 77.471,47 a € 154.942,94	1,5%	$154.942,94 - 77.471,47 \times 1,5\%$	€ 1.162,07	4%	$154.942,94 - 77.471,47 \times 4\%$	€ 3.098,86
Oltre € 154.942,94	1%	$207.382 - 154.942,94 \times 1\%$	€ 524,39	3%	$207.382 - 154.942,94 \times 3\%$	€ 1.573,17
Totale onorario stimatore			€ 3.494,13			€ 9.061,99

Sintesi:

- Totale onorario minimo stimatore: **€ 3.494,13**
- Totale onorario massimo stimatore: **€ 9.061,99**

Pulsano, lì 09/10/2025

Il perito stimatore
Agrotecnico Mirko VINCENTI

Si allega:

- estratti di mappa e visure catastali
- aerofotogrammetria vincoli PPTR

